

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Longpont-sur-Orge. Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

CHAPITRE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles suivants :

R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R. 111-16 à R.111-20, R.111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes :

- 2.1 Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme (Code de l'Urbanisme) :
 - Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
 - Article R.111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
 - Article R.111-21 relatif au respect des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2.2 Dispositions nationales et particulières :
 - Le schéma directeur de la région d'Île-de-France, qui a valeur de DTA au titre de l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2.3. Les périmètres visés à l'article R123.13 du Code de l'Urbanisme et les éléments indiqués à l'article R123.14, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques ou en annexe, et en particulier pour Longpont-sur-Orge:
 - Les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (ZAD) ;
 - Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement ;
 - Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
 - Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L.123-1-11 et L.127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.

- Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L.128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.
- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L.562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.
- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural et de la pêche maritime.

2.4 Prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété

Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "servitudes d'utilité publique" et décrites en annexe du présent P.L.U.

Elles s'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme.

2.5 Les articles L111-7, L111-9, L111-10, L123-6, L311-2, L313-2 du code de l'urbanisme, ainsi que l'article L331-6 du code de l'environnement, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2.6 L'article L.126-1 du code de l'environnement, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

2.7 Les règles d'assainissement des installations classées

Le raccordement d'effluents industriels liquides à un réseau d'assainissement public doté d'une station d'épuration collective ne peut en aucun cas être érigé en règle générale.

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

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

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

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

3 – **Divisions en propriété ou en jouissance :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du Plan Local d'Urbanisme seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet.

CHAPITRE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n°6.3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître, s'il y a lieu :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;

Ces documents graphiques font également apparaître, s'il y a lieu :

- Dans les zones U,
Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1-5 ;
- Dans les zones A,
Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole;
- Dans les zones N :
Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;
- Dans les zones U et AU :
Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

- les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;
- les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;
- les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.
- dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L.123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;
- les secteurs où, en application du 14° de l'article L.123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
- les secteurs où, en application du 14° de l'article L.123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés ;

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA, qui comprend les secteurs UAa et UAb ;
- la zone UB référée au plan par l'indice UB, qui comprend les secteurs UBa et UBb ;
- la zone UG référée au plan par l'indice UG, qui comprend les secteurs UGa, UGb, UGc et UGd ;
- la zone UL référée au plan par l'indice UL ; qui comprend le secteur ULa ;
- la zone UI référée au plan par l'indice UI, qui comprend les secteurs UIa et UIb ;
- la zone AUA référée au plan par l'indice AU ;
- la zone AUB référée au plan par l'indice AUB,
- la zone AUc référée au plan par l'indice AUc
- la zone AUI référée au plan par l'indice AUI
- la zone IIAU référée au plan par l'indice IIAU., qui comprend le secteur IIAUa

La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du titre III du présent règlement est :

- la zone A référée au plan par l'indice A.

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est :

- la zone N référée au plan par l'indice N, qui comprend les secteurs Nj, et Np.

CHAPITRE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

En application des dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire, des dérogations au PLU peuvent être accordées :

- Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un

logement existant.

CHAPITRE V - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES A LA REGLE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effets sur les règles ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec celles-ci.

CHAPITRE VI - CONSTRUCTIONS DÉTRUITES OU DÉMOLIES

Au titre de article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette autorisation est applicable uniquement pour les bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CHAPITRE VII - ÉDIFICATION DE CLÔTURES

Dans l'ensemble de la commune, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par Délibération du Conseil Municipal du 23/10/2007.

CHAPITRE VIII - RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 12 - STATIONNEMENTS

- 12.1 Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 12 des zones concernées.
- 12.2 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.
- 12.3 En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- 12.4 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie hors œuvre nette de plancher qu'elles occupent.
- 12.5 Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de surface de plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de surface de plancher comprend les places de stationnement et les dégagements.
- 12.6 Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve de l'ensemble des conditions suivantes:
- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20% à la date d'approbation de l'élaboration du présent PLU,
 - qu'il n'y ait pas changement de destination de ces constructions,
 - qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.
 - que la construction respecte la règle en vigueur en matière de stationnement. Ce dernier point

ne s'applique pas en zone UA

- 12.7 En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues conformément à cet article sur l'unité foncière.

12.8 REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

- 12.8/1. Un nombre de places spécifiques sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 23/01/2014, la réglementation était la suivante :

- selon l'arrêté n°2006-1658 du 21 décembre 2006, lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant,
- selon l'arrêté du 1er août 2006, dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- selon l'arrêté du 1er août 2006, dans les maisons individuelles neuves, lorsqu'une ou plusieurs places de stationnement sont affectées à une maison individuelle, l'une au moins d'entre elles doit être adaptée et reliée à la maison par un cheminement accessible tel que défini à l'article 18 du présent arrêté. Lorsque cette place n'est pas située sur la parcelle où se trouve la maison, une place adaptée dès la construction peut être commune à plusieurs maisons.

Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

- 12.8/2. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

- 12.8/3. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

- 12.8/4. Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

- 12.8/5. Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

12.9 LOGEMENTS

- 12.9/1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) dans les constructions destinées au logement (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) :

Il sera demandé par opération :

- deux places de stationnement par logement,

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% du total des places de stationnement.

La moitié des places sera enterrée ou dans l'ouvrage. Toutefois, en cas d'incapacité technique justifiée, la moitié des places de stationnement doit être réalisée sous forme de parc de stationnement couvert (type pergola) ou fermé. En ce cas, des mesures de limitation d'imperméabilisation doivent être mis en œuvre.

- 12.9/2. Stationnement des véhicules motorisés dans les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Minimum de 1 place par logement.

La moitié des places sera enterrée ou dans l'ouvrage. Toutefois, en cas d'incapacité technique justifiée, la moitié des places de stationnement doit être réalisée sous forme de parc de stationnement couvert (type pergola) ou fermé. En ce cas, des mesures de limitation d'imperméabilisation doivent être mis en œuvre.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

- 12.9/3. Stationnement des deux roues motorisées :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisées.

Le stationnement des deux-roues motorisées devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisées devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux roues motorisées peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

- 12.9/4. Stationnement des deux roues non-motorisées :

Lorsque les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées.

Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il sera demandé par opération :

- un minimum de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- un minimum de 1,5 m² par logement dans les autres cas.
- Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :
- lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m² ;
- lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m², cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m².

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- 12.9/5. Stationnement des visiteurs :

Dans l'ensemble des zones hormis la zone AUA :

Pour les immeubles comportant plus de 10 logements, les groupes de constructions et les

lotissements, un minimum de 10 % du nombre total des places exigibles sur le terrain devra être réalisé pour permettre le stationnement des visiteurs.

Dans la zone AUA :

Pour les immeubles de logements collectifs, un minimum de 20 % du nombre total des places exigibles sur le terrain devra être réalisé pour permettre le stationnement des visiteurs.

12.10 CONSTRUCTION A USAGE COMMERCIAL

12.10/1. Stationnement des véhicules motorisés dans les constructions à usage commercial :

- 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m² de surface de vente.
- 1 place pour chaque tranche entamée de plancher de 50 m² de surface de vente supplémentaire.

12.10/2. Stationnement des deux roues non-motorisées :

Les bâtiments à usage principal de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour dix employés.

1,5 % minimum de la surface de plancher sera affecté au stationnement des deux-roues non motorisées de la clientèle. Cet espace sera couvert et aménagé.

12.11 INDUSTRIES, ACTIVITES ARTISANALES et CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX

12.11/1. Stationnement des véhicules motorisés

- 1 place pour chaque tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.

12.11/2. Stationnement des deux roues motorisées :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de bureau comportant plus de 300 m² de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisées.

Le stationnement des deux-roues motorisées devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisées devront avoir une surface minimale de 10 m². Les places de stationnement pour les deux roues motorisées pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

12.11/3 Stationnement des deux roues non-motorisées dans les bureaux :

Lorsque les bâtiments à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il sera demandé par opération une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Il devra avoir une surface minimale de 5 m².

12.11/4 Stationnement des deux roues non-motorisées dans l'industrie :

Les bâtiments à usage principal d'industrie devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au

moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour dix employés.

12.12 ENTREPÔTS

Minimum : 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m²

12.13 HEBERGEMENTS HOTELIER

Il est exigé au minimum 1 place par chambre.

Un local fermé pour les deux roues motorisées devra être prévu dans l'ouvrage ou sur l'unité foncière.

12.14 ÉQUIPEMENTS POUR DES PUBLICS SPECIFIQUES

12.14/1 Foyers de personnes âgées – Maison de retraite
(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Nombre de places : 1 place pour 4 lits

12.14/2 Foyers de travailleurs ou résidences étudiantes :

- - Véhicules automobiles : 1 place pour 4 lits.
- - Deux roues motorisées : 1 place pour 4 lits.

12.14/3 Stationnement des deux roues non-motorisées :

2% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisées, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à deux-roues non-motorisées devra avoir une surface minimale de 5 m² et sera destiné au personnel.

12.15 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

12.15/1 Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

12.15/2 Règle spécifique aux équipements scolaires :

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

12.16 AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

12.16/1 La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

12.17 CAS PARTICULIERS

12.17/1 Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différentes créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre

réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

- 12.17/2 Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

12.18 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

La pose de bornes de rechargement électriques est autorisée dans les parkings en sous-sol.

En tout état de cause, les places devront respecter les réglementations et normes en vigueur concernant les dimensions et caractéristiques des places et avoir notamment au minimum :

- une longueur de 5 mètres,
- une largeur de 2,50 mètres.
- Un dégagement de 6 mètres.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UA

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

« **Caractéristiques :**

Cette zone correspond au tissu ancien de Longpont-sur-Orge identifié dans les quatre anciens hameaux de la commune, mêlant habitat et activités commerciales, artisanales et de service : Guiperreux, le centre-bourg, le Mesnil et Villebouzin. La zone présente une association de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons implantées en retrait. La continuité urbaine est maintenue par des constructions et/ou des clôtures implantées à l'alignement.

Objectifs :

La zone doit permettre de conserver les caractéristiques de l'habitat rural et du tissu ancien des hameaux. Elle doit également favoriser la fonction commerciale et de service, en particulier dans le centre-bourg.

La zone comprend deux secteurs :

- Le secteur UAa, à l'intérieur duquel la hauteur maximum autorisée est plus faible que sur le reste de la zone pour permettre la mise en valeur du chemin de derrière les murs,
- le secteur UAb, à l'intérieur duquel la surface de pleine terre obligatoire est plus importante et qui peut faire l'objet de prescriptions particulières afin de prendre en compte l'aléa d'inondation.

Rappels :

Des constructions remarquables ont été identifiées dans la zone au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme. Ces constructions sont recensées en annexe VII du règlement de P.L.U. et indiquées sur le plan de zonage.

La zone est concernée par

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,
- le risque de transport de matières dangereuses,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux,
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestres,
- des aléas d'inondation (projet de PPRI Orge Sallemouille),
- la présence de sites classés. »

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes:

- 1.1. Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- 1.2. Les constructions à destination exclusif d'entrepôts.
- 1.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996.
- 1.4. La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme. Toutefois, la pratique du camping et l'installation de caravanes sont strictement interdits dans les sites classés (servitude AC2).
- 1.5. L'entreposage des caravanes, sauf celui autorisé à l'article UA2.
- 1.6. Les démolitions de tout ou partie des éléments et constructions remarquables sauf celles autorisées en UA2.
- 1.7. Les dépôts de toute nature.
- 1.8. Les carrières.

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

L'ensemble des occupations du sol devront prendre en compte les mesures indiquées aux points 2.7 et suivants du présent article, ainsi que l'ensemble des servitudes indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

Sont autorisées, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2. Les constructions à usage agricole, sous réserve de ne pas représenter plus de 5000 m² de surface de plancher.
- 2.3. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- 2.4.** L'entreposage des caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 2.5.** Les antennes relais, sous réserve de ne pas être implantées dans le périmètre de co-visibilité d'un Monument Historique ou dans un site classé.

2.6. CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements des opérations permettant la construction de plus de 2 logements comportent au minimum 50% de logements au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur.

Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux.

2.7. PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

2.7/1. Eléments et constructions remarquables : cadre général

2.7/1.a Les éléments et constructions remarquables sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.7/1.b Les travaux sont autorisés sur les éléments et constructions remarquables si ces interventions ont pour objet leur conservation, leur restauration ou leur réhabilitation.

2.7/1.c En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des éléments et constructions remarquables pourra être autorisée.

2.7/1.d La liste des éléments remarquables est annexée au présent règlement (annexe 7).

2.7/2. Eléments et constructions remarquables : pierrées et canalisations

Pour tous travaux ou occupations des sols situés en tout ou partie à moins de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des réseaux de canalisations ou de pierrées repéré au plan de zonage et annexé au présent règlement (annexe 7), le pétitionnaire devra joindre à sa demande d'autorisation une étude de repérage de la canalisation ou de la pierrée. Cette étude devra attester la localisation exacte de la pierrée et indiquer la façon dont sera pris en compte l'ensemble des dispositions énumérées aux points a) et b) ci-dessous :

a) Toutes constructions et installations sont interdites sur le réseau de canalisations et de pierrées recensé au titre des constructions remarquables, ainsi que dans une emprise de 3 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du réseau.

b) Toutefois, sont autorisés :

- des aménagements légers, par exemple pour permettre des cheminements doux (piétons et cycles non motorisés),
- des aménagements ponctuels de voirie afin de permettre la traversée des canalisations et des pierrées par des véhicules motorisés,

- des aménagements de voirie lorsque la canalisation ou la pierrée est déjà située sous une voirie existante.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à éviter tout désordre sur la canalisation ou la pierrée.

Dans le cas où des travaux ou occupations des sols engendreraient des dégradations sur le réseau, le pétitionnaire sera tenu de le remettre en l'état.

Dans le cas où un pétitionnaire découvrirait de manière fortuite une canalisation ou une pierrée appartenant au réseau historique de la ville de Longpont-sur-Orge, protégé au titre des éléments remarquables au PLU, l'ensemble des règles du présent article 2.7/2) y seront applicables.

2.7/3. Espaces boisés classés (EBC) :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.7/4. Espaces Vert Protégés (EVP) :

2.7/4.a. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.7/4.b. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

2.7/4.c. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.

2.7/5. Espaces Ecologiques Protégés (EEP) :

2.7/5.a. Les Espaces Ecologiques Protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme. Ils correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte de la commune.

2.7/5.b. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à renforcer les continuités écologiques.

2.7/5.c. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace écologique et sa superficie dans l'unité foncière.

2.7/6. Terrains Cultivés à Protéger

2.7/6.a. Les Terrains Cultivés à Protéger sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre de l'article L 123.1-5, 9° du Code de l'urbanisme. Ils correspondent aux espaces cultivés situés dans des zones urbaines et qui doivent être protégés.

2.7/6.b. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra permettre la pérennisation de l'activité agricole.

2.7/7. Zones humides :

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe 8 du présent règlement. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

2.7/8. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La zone est traversée par une ou plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz. Les servitudes à respecter en matière d'urbanisation aux abords de ces canalisations sont rappelées en annexe VIII du présent règlement.

2.7/9. Risques de retrait-gonflement des sols argileux :

La zone est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.

2.7/10. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

La zone est située au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

2.7/11. Sites classés

Les aires de stationnement (dès la première place), ainsi que les affouillements et les exhaussements, comme tout autre aménagement, installation ou construction sont soumis à l'avis de la commission départementale des sites.

2.8. PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS LE SECTEUR AUB

2.8/1. Aléas d'inondation.

Le secteur est concerné par des aléas d'inondation définis dans le projet de PPRI Orge Sallemouille prescrit depuis le 21 décembre 2012. Les autorisations d'urbanisme dans ce secteur peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation du PPRI.

La carte des aléas d'inondation est annexée au règlement (annexe 15).

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1.** Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.** Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement (annexe 13). Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

3.3. ACCES

3.3/1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.3/2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3/3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4. VOIRIE

3.4/1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.4/2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.4/3. ~~Les nouvelles voies en impasse sont interdites.~~

Modification n°1 du PLU : 3.4/3 La création de nouvelles voies en impasse doit obligatoirement disposer d'une aire de retournement si elle dessert au moins deux parcelles

3.4/4. Les voies privées à créer desservant plusieurs logements devront avoir une largeur au moins égale à 9,5 m, incluant les trottoirs, la chaussée et le stationnement, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.

3.4/5. Les accès particuliers, desservant un seul logement, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m.

3.4/6. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Modification n°1 PLU
approuvée le 14/12/2015

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de l'agglomération du Val l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent règlement (annexe 10).

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

4.2/2 Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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.

- Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

4.2/4. Les eaux pluviales :

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de *rejet zéro*). Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992. Toutefois, dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la

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

- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un séparateur d'hydrocarbures installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le xx/xx/xxxx, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

4.3. AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devra être enfouis.

4.3/2. Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS

4.4/1. Règles applicables aux logements collectifs.

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de la communauté d'agglomération du Val d'Orge, annexé au présent règlement (annexe 11).

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'agglomération du Val d'Orge.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions Ordures ménagères » correspondante .

Les conteneurs devront être intégrés dans le paysage environnant.

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements »

4.4/4. Règles applicables aux constructions autres que celles à destination d'habitation.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1. Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. REGLES GENERALES

6.1/1. Les constructions doivent être édifiées en totalité dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

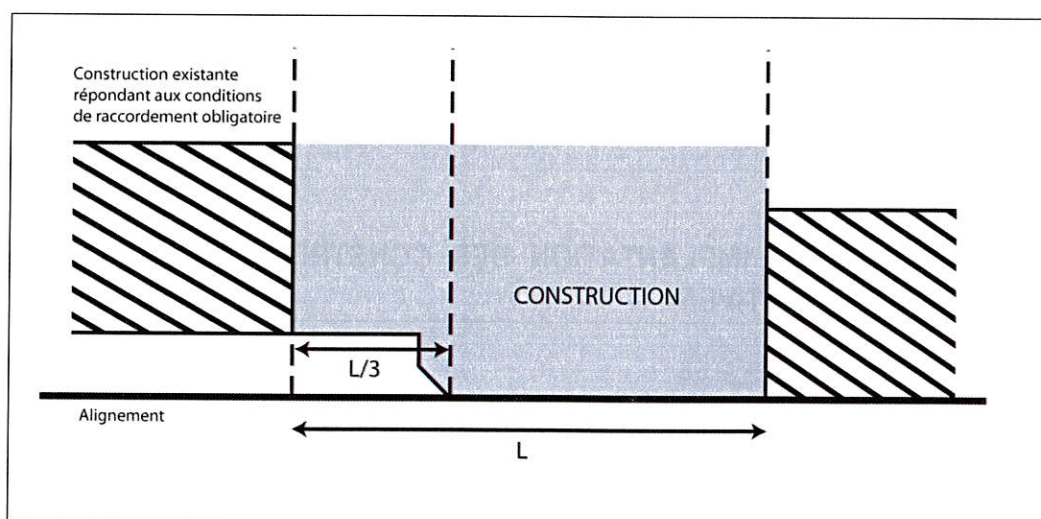
Au-delà de cette bande de 25 mètres, seuls sont autorisés les abris de jardins, les piscines, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes présentant un gros œuvre de qualité et dont la surface de plancher atteint déjà 50m² à la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014. Ces extensions ne pourront dépasser 50m² de surface de plancher supplémentaire.

6.1/2. Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 3m de l'alignement, sous réserve que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement par des clôtures.

6.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

6.2/1. Dans le cas d'une implantation à l'alignement, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines, un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique (voir croquis ci-dessous), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie.



6.2/2. Dans le cas d'une implantation à l'alignement, pour des raisons d'harmonie architecturale ou urbaine, lorsque le terrain d'assiette présente un linéaire de façade sur voie d'au moins 25 mètres, pourront être admis, sur 30% maximum du linéaire de façade sur voie:

- soit des interruptions de volume bâti (trouées et transparences),
- soit des retraits de façade sur une profondeur maximale de 6 mètres, et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines. Les parties de façade situées en retrait devront être implantées parallèlement à la voie.

6.2/3. Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 3 mètres minimum de longueur, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées.

6.2/4. Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

6.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

6.3/1. Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la règle, sous réserve :

- que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué lorsque la construction est implantée dans la marge de recul de 0 à 3 mètres,
- que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures, ou par les deux.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

6.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. REGLES GENERALES

7.1/1. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 13m :

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies.

Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

7.1/2. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 13m :

Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies. En cas de retrait, les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

7.1/3. S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible et conformément aux règles des deux points précédents (7.1/1 et 7.1/2), s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.

7.1/4. La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à :

- La hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 4 mètres.
- La moitié de la hauteur à l'égout de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 2.5 mètres.

7.1/5. Les piscines devront obligatoirement respecter une marge d'isolement de 2.5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

- Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UA.6.

7.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

7.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

7.3/4. Les abris de jardin.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. REGLES GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies,
- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 4 m.

Dans le cas d'habitations individuelles, il ne sera pas fixé de distance minimale entre les bâtiments d'habitation, les garages et les abris de jardin.

8.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m par bâtiment.

8.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

8.2/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircement des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

8.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. REGLE GENERALE

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximum des constructions est modulé en fonction de la taille des terrains :

- pour les terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014, inférieure ou égale à 100m², l'emprise au sol maximale est de 100%,
- pour les 200m² suivants, l'emprise au sol maximale est de 40%,
- au-delà, l'emprise au sol est limitée à 20%.

9.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

9.2/1. Les modifications ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

9.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DEFINITION

10.1/1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

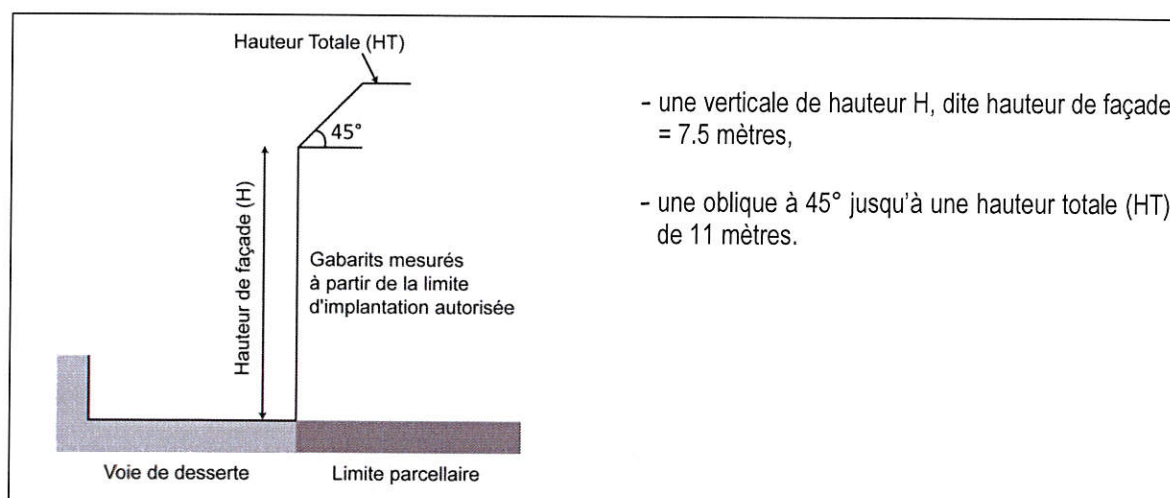
10.1/2. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions. Toutefois, lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.1/3. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UA.11.

10.2. REGLES GENERALES

10.2/1. Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UAa :

A partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :



Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade définie par le gabarit enveloppe ne pourront comporter plus d'un seul niveau habitable.

10.2/2. Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la cote 70 mètres NGF au point le plus haut (faîtage), soit 5 mètres au droit du sentier de derrière les murs.

10.2/3. Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans l'épannelage* défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposées dans la limite d'un étage, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin,

10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES:

10.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants, dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

10.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.), sauf les antennes relais.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Un cahier des recommandations architecturales est annexé au présent PLU. Il pourra utilement orienter les demandeurs, mais n'a pas valeur de prescription a contrario des règles instituées dans le présent règlement.

11.1. REGLES GENERALES

11.1/1. Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.1/2. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes, notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche.

11.1/3. Pour les constructions nouvelles, un traitement architectural contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant dans le site.

11.1/4. Les abris de jardin et les garages doivent présenter un aspect compatible avec la construction principale.

11.2. TOITURES

11.2/1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.2/2. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

11.2/3. La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

11.2/4. Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 38 et 45°C. Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les projets utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

11.2/5. Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.) devront s'intégrer à l'architecture générale de la construction et à son environnement immédiat.

11.2/6. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.2/7. La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

11.2/8. L'éclairage des combles peut-être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne ;
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 80cm x 100cm) ;
- soit par des ouvertures en pignon.

11.2/9. Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements des façades ; ces châssis seront de proportion plus haute que large.

11.3. MATERIAUX

11.3/1. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.

11.3/2. Matériaux des toitures.

Les toitures auront l'aspect de toitures réalisées en tuiles plates (d'aspect 62 tuiles/m² minimum). Dans le cas de réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture, la tuile devra être plate d'aspect même si le modèle est de type grand format (l'aspect de la tuile de type 22 au m² est tolérée).

Les matériaux ayant l'aspect du zinc sont autorisés pour les toitures de types Mansart et les bâtiments annexes.

Les matériaux ayant l'aspect de l'ardoise sont autorisés pour les réhabilitations de toitures existantes couvertes en ardoise ainsi que les toitures de type Mansart.

11.3/3. Parements extérieurs.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

11.4. CLOTURES

11.4/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.4/2. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. La conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

11.4/3. En bordure des voies :

La clôture sera exclusivement constituée, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage simple ou d'une grille dite à la parisienne (voir schéma en annexe). S'il y a lieu, la hauteur de ce muret devra s'harmoniser avec celle des murets mitoyens.
- Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

11.4/4. Sur les limites séparatives :

Les limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure des voies, soit constituées au choix : d'un grillage en mailles fines et/ou rigides, d'une grille verticale d'aspect métallique ou de panneaux d'aspect bois. Elles pourront être ou non doublées de haies vives.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et de la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum.

11.4/5. Les murs bahut devront s'harmoniser avec les murs de façade des constructions.

11.4/6. L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.5. VOLUMETRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES

11.5/1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11.5/2. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

11.6. MENUISERIES

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

11.7. RAVALEMENT ET RESTAURATION

11.7/1. Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

11.7/2. La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.

11.7/3. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de conserver et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, etc.). Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, devront être conservés,
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, etc.). Les enduits sont lisses ou à faible relief.
- soit de maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit de modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain, par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural les plus proches.
- De maintenir les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures...

11.7/4. Ouvertures.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservés, sauf impératif fonctionnels, tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

11.7/5. Fenêtres – Portes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doit pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doit être en cohérence avec son époque de construction. La fenêtre ouvrant à la française et à trois carreaux égaux en hauteur, modèle le plus courant, est la règle. Elle sera conservée ou restaurée à l'identique. Les fenêtres et portes en bois seront obligatoirement peintes.

Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades, seront restaurés et remis en place après travaux.

Les réfections se feront à l'identique : volets pleines, volets persiennés.

Les matériaux de couverture auront l'aspect de tuiles plates en terre cuite de petit module (65/80 au m²), ou d'ardoise naturelle.

Sont autorisés les combles de configuration spécifique (à la Mansart, faibles pentes...), le matériau de type zinc ou tout autre matériau utilisé dans le cadre d'une réfection à l'identique.

11.7/6. Lucarnes – Châssis de toit.

Lors des réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes. Leur localisation devra composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent. Les lucarnes groupées ou à jouées obliques sont interdites.

Les châssis d'éclairage en toiture seront de proportion verticale et leurs dimensions ne dépasseront pas 0.80 x 1m.

11.7/7. Façades commerciales.

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble devra correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un fond de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. L'interruption des vitrines au droit des mitoyens fera apparaître le rythme parcellaire.

Les devantures seront établies de préférence en retrait du gros œuvre.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et avec l'environnement.

11.7/8. Clôtures.

Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit d'aspect bois peint, pleins sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute.

Les portes de garage seront à parement d'aspect bois plein peint, sans fenestrons pour l'éclairage.

Les coffrets EDF GDF éventuels seront obligatoirement incorporés à des niches fermées.

11.8. ELEMENTS ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

11.8/1. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant en annexe V du présent règlement, sans exclure

certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

11.8/2. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

11.8/3. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.8/4. L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

11.8/5. Les murs en pierre existants recensés parmi les constructions remarquables doivent être conservés. Leur remise en état est autorisée dans le respect propre à chacun des types de clôture. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

11.9. DISPOSITIONS DIVERSES

11.9/1. Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, machineries, caissons, canalisations, etc..), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

11.9/2. Les antennes paraboliques et autres antennes, ainsi que les climatiseurs doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'ils se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

11.10. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

11.10/1. Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

11.10/2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

11.10/3. Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

11.10/4. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

11.10/5. Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT

12.1 Les règles de stationnement pour cette zone sont fixées à l'article 12 du chapitre VIII du titre 1 du présent règlement.

Seules les règles relatives au commerce sont différentes pour la zone UA. Dans cette zone, aucune place de stationnement n'est exigée pour la construction, l'agrandissement et la modification de constructions à destination de commerce.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE.

13.1/1. Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UAb :

20% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014, inférieure ou égale à 200 m².

13.1/2. Dans le secteur UAb :

40% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre.

13.2 OBLIGATION DE PLANTER

13.2/1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

13.2/2. Les parties de terrain en pleine terre (non compris les équivalents en surfaces végétalisées) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 16/18 à la plantation par 200m² d'espace de pleine terre.

13.3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13.3/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.3/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.3/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.4 ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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

13.5 ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 h) du Code de l'urbanisme.

13.5/1. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

13.5/2. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.

13.5/3. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

13.1 ESPACES ECOLOGIQUES PROTEGES (EEP):

Les Espaces Ecologiques Protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme. Ils correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte de la commune.

13.7/1. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, 70% de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre.

13.7/2. Ces terrains devront faire l'objet d'un aménagement végétal propice au développement de la biodiversité composé de trois strates végétales (arborescentes, arbustives et herbacées).

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~44.1 Pour les terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014, inférieure à 200m² :~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

~~44.2 Pour les terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014, comprise entre 200m² et 500m² :~~

~~44.2/1. Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone, hormis les constructions à destinations de commerce et d'artisanat : il n'est pas fixé C.O.S.~~

~~44.2/2. Pour l'ensemble des constructions à destinations de commerce et d'artisanat : le C.O.S. est fixé à 0,50.~~

~~44.3 Pour les terrains ayant une superficie supérieure à 500m² :~~

~~Le C.O.S. est fixé à 0,80.~~

~~Dans le cadre de ce C.O.S. de 0,80, la surface de plancher affectée aux activités de commerce et d'artisanat ne pourra dépasser 0,40.~~

~~44.4 Dans l'ensemble de la zone :~~

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

NON REGLEMENTE
Modification n°1 du PLU
approuvée le 14/12/2015

Modification n°1 PLU
approuvée le 14/12/2015

ARTICLE UA.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique dans le cas d'immeubles de logements de plus de six Points de Livraison Optique,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UB

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

« **Caractéristiques :**

Cette zone correspond actuellement à de l'habitat mixte accompagné de commerces et d'activités.

L'habitat est implanté en ordre continu, à l'alignement ou en retrait, ou bien correspond à un habitat pavillonnaire implanté au centre de la parcelle. Les densités sont aujourd'hui très inégales selon les secteurs, allant d'une densité forte comparativement au tissu urbain de Longpont-sur-Orge (secteur de la Butte, logements collectifs le long de la route de Monthéry), à des densités moyennes à faibles (nord de la rue Julien Hébert, rue de la Guayère).

Objectifs :

Les différents secteurs identifiés se situent à proximité d'équipements et/ou de points de desserte de transports en commun. Cette situation favorable fait de ces secteurs des espaces préférentiels pour l'accueil de nouvelles constructions dans la commune, afin de répondre aux besoins en logements identifiés dans le diagnostic et dans le PADD.

Les nouvelles constructions seront réalisées, selon les opportunités, dans le cadre de l'aménagement des parcelles encore peu urbanisées ou bien d'opérations de renouvellement urbain. Les constructions seront préférentiellement implantées en ordre continu. La zone doit également favoriser l'implantation d'équipements, de services et de commerces.

La zone comprend deux secteurs :

- Le secteur UBa qui correspond au quartier de la Butte. Il comprend des dispositions particulières aux articles 10 et 14 qui interdisent les surélévations et les surfaces de plancher supplémentaires.
- Le secteur UBb qui correspond aux espaces situés au nord de la rue de la Guayère, en face de l'école Jean Ferrat. Il comprend une disposition particulière à l'article 2 qui oblige à réaliser 75% des logements sous forme de logement social.

Rappels :

Des constructions remarquables ont été identifiées dans la zone au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme. Ces constructions sont recensées en annexe VII du règlement de P.L.U. et indiquées sur le plan de zonage.

La zone est concernée par :

- le risque de transport de matières dangereuses,
- le risque lié aux ouvrages électriques à haute et très haute tension,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux,
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestres. ».

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes:

- 1.1. Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- 1.2. Les constructions ou les installations à destination agricole.
- 1.3. Les constructions à destination exclusif d'entrepôts.
- 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996.
- 1.5. La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme,
- 1.6. L'entreposage des caravanes, sauf celui autorisé à l'article UB2.
- 1.7. Les démolitions de tout ou partie des éléments et constructions remarquables sauf celles autorisées en UB2.
- 1.8. Les dépôts de toute nature.
- 1.9. Les carrières.
- 1.10. Ouvrages électriques à haute et très haute tension :

Sous les lignes à haute et très haute tension et 10 mètres de part et d'autre de ces lignes, les nouvelles constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article UB.2.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations du sol devront prendre en compte les mesures indiquées aux points 2.8 et suivants du présent article, ainsi que l'ensemble des servitudes indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

Sont autorisées, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. Les constructions à destination d'activités artisanales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- 2.3.** L'entreposage des caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- 2.4.** Les ouvrages électriques à haute et très haute tension, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 2.5.** Le long d'une bande mesurée parallèlement à l'Allée des Marronniers, dans la partie située à l'Est du chemin de la Croix Rouge Fer :
- dans une bande de 10 mètres mesurée parallèlement à l'Allée des Marronniers, seuls sont autorisés les aménagements pour les piétons et les deux roues ;
 - dans une bande comprise entre 10 et 25 mètres mesurée parallèlement à l'Allée des Marronniers, l'implantation des constructions est interdite ; l'implantation de parkings et de voies de circulation est toutefois autorisée ;
 - au-delà de la bande de 25 mètres : l'implantation des différentes formes d'utilisation du sol prévues dans la zone, y compris l'implantation de constructions, est autorisée.

2.6. CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE.

2.6.1. Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UBb :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements des opérations permettant la construction de plus de 2 logements comportent au minimum 75% de logements au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur.

Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux.

2.6.2. Dans le secteur UBb :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que l'ensemble du programme de logements soit affecté à des catégories de logements au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- 2.7.** Les antennes relais, sous réserve de ne pas être implantées dans le périmètre de co-visibilité d'un Monument Historique ou dans un site classé.

2.8. PROTECTIONS, RISQUES et NUISANCES

2.8/1. Eléments et constructions remarquables : cadre général

2.8/1.a Les éléments et constructions remarquables sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.8/1.b Les travaux sont autorisés sur les éléments et constructions remarquables si ces interventions ont pour objet leur conservation, leur restauration ou leur réhabilitation.

2.8/1.c En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des éléments et constructions remarquables pourra être autorisée.

2.8/1.d La liste des éléments remarquables est annexée au présent règlement (annexe 7).

2.8/2. Éléments et constructions remarquables : pierrées et canalisations

Pour tous travaux ou occupations des sols situés en tout ou partie à moins de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des réseaux de canalisations ou de pierrées repéré au plan de zonage et annexé au présent règlement (annexe 7), le pétitionnaire devra joindre à sa demande d'autorisation une étude de repérage de la canalisation ou de la pierrée. Cette étude devra attester la localisation exacte de la pierrée et indiquer la façon dont sera pris en compte l'ensemble des dispositions énumérées aux points a) et b) ci-dessous :

a) Toutes constructions et installations sont interdites sur le réseau de canalisations et de pierrées recensé au titre des constructions remarquables, ainsi que dans une emprise de 3 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du réseau.

b) Toutefois, sont autorisés :

- des aménagements légers, par exemple pour permettre des cheminements doux (piétons et cycles non motorisés),
- des aménagements ponctuels de voirie afin de permettre la traversée des canalisations et des pierrées par des véhicules motorisés,
- des aménagements de voirie lorsque la canalisation ou la pierrée est déjà située sous une voirie existante.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à éviter tout désordre sur la canalisation ou la pierrée.

Dans le cas où des travaux ou occupations des sols engendreraient des dégradations sur le réseau, le pétitionnaire sera tenu de le remettre en l'état.

Dans le cas où un pétitionnaire découvrirait de manière fortuite une canalisation ou une pierrée appartenant au réseau historique de la ville de Longpont-sur-Orge protégé au titre des éléments remarquables au PLU, l'ensemble des règles du présent article 2.8/2) y seront applicables.

2.8/3. Espaces boisés classés (EBC) :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.8/4. Espaces Vert Protégés (EVP) :

2.8/4.a. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.8/4.b. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

2.8/4.c. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.

2.8/5. Espaces Ecologiques Protégés :

2.8/5.a. Les Espaces Ecologiques Protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme. Ils correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte de la commune.

2.8/5.b. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à renforcer les continuités écologiques.

2.8/5.c. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace écologique et sa superficie dans l'unité foncière.

2.8/6. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La zone est traversée par une ou plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz. Les servitudes à respecter en matière d'urbanisation aux abords de ces canalisations sont rappelées en annexe VIII du présent règlement.

2.8/7. Ouvrages électriques à haute et très haute tension :

La zone est traversée par des ouvrages électriques à haute tension et très haute tension. Les servitudes à respecter aux abords de ces lignes sont indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

Sous les lignes à haute et très haute tension et 10 mètres de part et d'autre de ces lignes, sont autorisées les extensions, modifications et surélévations des bâtiments existants et légalement autorisés avant la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014,

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.8/8. Risques de retrait gonflement des sols argileux :

La zone est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.

2.8/9. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

La zone est située au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement (annexe 13). Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

3.3. ACCES

3.3/1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.3/2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3/3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4. VOIRIE

3.4/1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.4/2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.4/3. ~~Les nouvelles voies en impasse sont interdites.~~ Modification n°1 du PLU: 3.4/3 La création de nouvelles voies en impasse doit obligatoirement disposer d'une aire de retournement si elle dessert au moins deux parcelles.

3.4/4. Les voies privées à créer desservant plusieurs logements devront avoir une largeur au moins égale à 9.5 m, incluant les trottoirs, la chaussée et le stationnement, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.

3.4/5. Les accès particuliers, desservant un seul logement, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m.

3.4/6. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

3.5. CAS PARTICULIER

La création de nouveaux accès Route de Montlhéry est soumise à l'accord du gestionnaire de cette voirie.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement

de l'agglomération du Val l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent règlement (annexe 10).

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

4.2/2 Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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.

- Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

4.2/4. Les eaux pluviales :

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de *rejet zéro*). Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992. Toutefois, dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.

- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un séparateur d'hydrocarbures installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le xx/xx/xxxx, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

4.3. AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devra être enfouis.

4.3/2. Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS

4.4/1. Règles applicables aux logements collectifs.

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de la communauté d'agglomération du Val d'Orge, annexé au présent règlement (annexe 11).

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'agglomération du Val d'Orge.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions Ordures ménagères » correspondante .

Les conteneurs devront être intégrés dans le paysage environnant.

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements »

4.4/4. Règles applicables aux constructions autres que celles à destination d'habitation.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1. Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. REGLES GENERALES

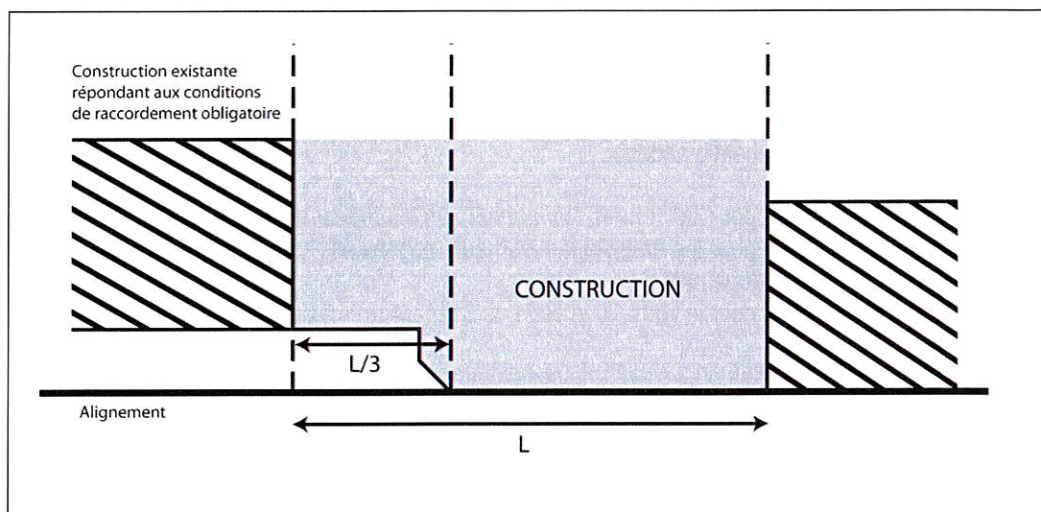
Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement*ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, soit à une distance d'au moins 3m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

6.2/1. Dans le cas d'une implantation à l'alignement, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines, un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique (voir croquis ci-dessous), et sur la

totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie.



6.2/2. Dans le cas d'une implantation à l'alignement, pour des raisons d'harmonie architecturale ou urbaine, lorsque le terrain d'assiette présente un linéaire de façade sur voie d'au moins 25 mètres, pourront être admis, sur 30% maximum du linéaire de façade sur voie:

- soit des interruptions de volume bâti (trouées et transparences),
- soit des retraits de façade sur une profondeur maximale de 6 mètres, et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines. Les parties de façade situées en retrait devront être implantées parallèlement à la voie.

6.2/3. Dans le cas d'une implantation à 3 mètres de l'alignement, des implantations différentes pourront être admises sur 30% du linéaire de la façade sur voie du bâtiment, en raison du parti architectural ou paysager, de la configuration de la parcelle, ou dans un souci de composition avec une construction voisine de valeur et en bon état.

6.2/4. Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 3 mètres minimum de longueur, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées.

6.2/5. Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à l'alignement pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

6.2/6. Le long d'une bande mesurée parallèlement à l'Allée des Marronniers, dans la partie située à l'Est du chemin de la Croix Rouge Fer :

- dans une bande de 10 mètres mesurée parallèlement à l'Allée des Marronniers, seuls sont autorisés les aménagements pour les piétons et les deux roues ;
- dans une bande comprise entre 10 et 25 mètres mesurée parallèlement à l'Allée des Marronniers, l'implantation des constructions est interdite ; l'implantation de parkings et de voies de circulation est toutefois autorisée ;

- au-delà de la bande de 25 mètres : l'implantation des différentes formes d'utilisation du sol prévues dans la zone, y compris l'implantation de constructions, est autorisée.

6.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

6.3/1. Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la règle, sous réserve que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué lorsque la construction est implantée dans la marge de recul de 0 à 3 mètres.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

6.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. REGLES GENERALES

7.1/1. Les constructions doivent obligatoirement être implantées sur au moins l'une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

7.1/2. S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative aboutissant aux voies, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible et conformément aux règles des deux alinéas précédents (7.1/1), s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.

7.1/3. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

7.1/4. La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à :

- La hauteur à l'égout de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 4 mètres.
- La moitié de la hauteur à l'égout de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 2.5 mètres.

7.1/5. Les piscines devront obligatoirement respecter une marge d'isolement de 2.5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

7.2/1. Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

7.2.1. Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UB.6.

7.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

7.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

7.3/4. Les abris de jardin.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. REGLES GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies.
- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4m.

Dans le cas d'habitations individuelles, il ne sera pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation et les garages.

8.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m par bâtiment.

8.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

8.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

8.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. REGLE GENERALE

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.40.

9.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

9.2/1. Les modifications ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

9.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DEFINITION

10.1/1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

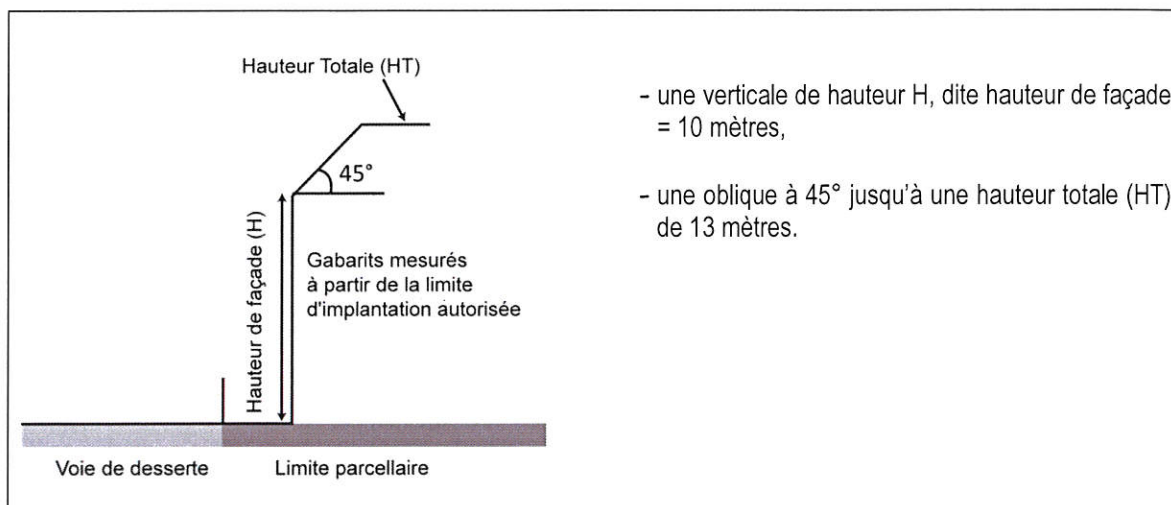
10.1/2. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions. Toutefois, lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.1/3. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UB.11.

10.2. REGLES GENERALES

10.2/1. Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UBa :

A partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :



Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade définie par le gabarit enveloppe ne pourront comporter plus d'un seul niveau habitable.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans l'épannelage* défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposées dans la limite d'un étage, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin,

10.2/2. Dans le secteur UBa :

Les constructions existantes ne pourront être surélevées.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives ou sur l'unité foncière.

10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES:

10.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants, dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

10.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.), sauf les antennes relais.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. REGLES GENERALES

11.1/1. Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.1/2. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes, notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche.

11.1/3. Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

11.2. TOITURES

11.2/1. Dans l'ensemble de la zone :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants, devront être composées avec les percements des façades, ces châssis seront de proportion plus haute que large. Leur taille ne pourra pas excéder 0.80 m par 1.20 mètres.

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.) devront s'intégrer à l'architecture générale de la construction et à son environnement immédiat.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.2/1. Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UBa :

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, les constructions pourront être couvertes en terrasses ou terrasses jardin. Celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade : la réalisation d'un plan détaillé de la toiture-terrasse est dans ce cas nécessaire.

11.3. MATERIAUX

11.3/1. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.

11.3/2. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

11.4. CLOTURES

11.4/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.4/2. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètres en façade sur la voie publique et 2 mètres en limites séparatives. Pour les clôtures de façade sur la voie publique, une hauteur maximale de 1.5m est conseillée.

11.4/3. En bordure des voies :

La clôture sera exclusivement constituée, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- de 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

11.4/4. Sur limites séparatives,

Les limites séparatives seront constituées soit d'un mur plein enduit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides, d'une grille verticale d'aspect métallique ou de panneaux d'aspect bois. Elles pourront être ou non doublées de haies vives.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et de la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum.

11.4/5. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

11.4/6. Les murs bahut devront s'harmoniser avec les murs de façade des constructions.

11.4/7. L'aspect, la couleur et les matériaux des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.5. VOLUMETRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES

11.5/1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11.5/2. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

11.6. ELEMENTS ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

11.6/1. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant en annexe V du présent règlement, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

11.6/2. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en oeuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.6/3. L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

11.6/5. Les murs en pierre existants recensés parmi les constructions remarquables doivent être conservés. Leur remise en état est autorisée dans le respect propre à chacun des types de clôture. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

11.7. ANTENNES ET ELEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

11.7/1. Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, machineries, caissons, canalisations, etc.), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

11.7/2. Les antennes paraboliques et autres antennes, ainsi que les climatiseurs doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'ils se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

11.8. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

11.8/1. Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

11.8/2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

11.8/3. Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

11.8/4. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

11.8/5. Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

11.8/6. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT

12.1 Les règles de stationnement pour cette zone sont fixées à l'article 12 du chapitre VIII du titre 1 du présent règlement.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

20% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014, inférieure ou égale à 200 m².

13.2 OBLIGATION DE PLANTER

13.2/1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

13.2/2. Les parties de terrain en pleine terre (non compris les équivalents en surfaces végétalisées) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 16/18 à la plantation par 200m² d'espace de pleine terre.

13.3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13.3/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.3/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.3/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.4 ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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

13.5 ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 h) du Code de l'urbanisme.

13.5/1. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

13.5/2. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.

13.5/3. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

13.6 ESPACES ECOLOGIQUES PROTEGES (EEP):

Les Espaces Ecologiques Protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme. Ils correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte de la commune.

13.6/1. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, 70% de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre.

13.6/2. Ces terrains devront faire l'objet d'un aménagement végétal propice au développement de la biodiversité composé de trois strates végétales (arborescentes, arbustives et herbacées).

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

NON REGLEMENTE
Modification n°1 du PLU
approuvée le 14/12/2015

~~14.1 DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE, HORMIS LE SECTEUR UDa :~~

~~Pour les terrains ayant une superficie inférieure à 300 m² : le C.O.S. est fixé à 200/taille du terrain.~~

~~Exemple : un terrain de 280m² est affecté d'un C.O.S. de 200/280 = 0.71~~

~~Pour les terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 300 m² : le C.O.S. est fixé à 0.80.~~

~~14.2 DANS LE SECTEUR UDa :~~

~~Le C.O.S. est égal à la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement, soit le 23/01/2014. Aucune surface de plancher supplémentaire n'est autorisée.~~

~~14.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :~~

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UB.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

Modification n°1 PLU
approuvée le 14/12/2015

- Référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique dans le cas d'immeubles de logements de plus de six Points de Livraison Optique,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UG

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

« Caractéristiques :

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat individuel présentant des densités moyennes à faibles. Les constructions sont en général implantées en retrait par rapport à la voie publique.

Objectifs :

Cette zone a une vocation résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat individuel. Elle doit permettre l'évolution modérée du bâti en tenant compte des caractéristiques des formes urbaines existantes.

La zone comprend quatre secteurs :

- Le secteur UGa qui correspond au tissu pavillonnaire assez dense. Il comprend des dispositions particulières aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes.
- Le secteur UGb qui correspond au secteur d'habitat des Echassons, réalisé sous forme d'une opération d'ensemble. Il comprend des dispositions particulières à l'article 2 qui interdit la surélévation des bâtiments dans certains cas et aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes.
- Le secteur UGc qui correspond au tissu pavillonnaire le plus répandu à Longpont-sur-Orge. Il comprend des dispositions particulières aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes.
- Le secteur UGd, qui correspond au secteur UGc, mais qui présente la spécificité de se trouver dans une zone d'aléas d'inondation. Ainsi, la surface de pleine terre obligatoire y est plus importante et il peut faire l'objet de prescriptions particulières.

Rappels :

Des constructions remarquables ont été identifiées dans la zone au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme. Ces constructions sont recensées en annexe VII du règlement de P.L.U. et indiquées sur le plan de zonage.

La zone est concernée par

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,
- le risque de transport de matières dangereuses,
- le risque lié aux ouvrages électriques à haute et très haute tension,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestres
- des aléas d'inondation (projet de PPRI Orge Sallemouille)
- la présence de sites classés. »

ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes:

- 1.1. Les constructions à destination d'activités artisanales ou commerciales.
- 1.2. Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- 1.3. Les constructions ou les installations à destination agricole.
- 1.4. Les constructions à destination exclusif d'entrepôts.
- 1.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996.
- 1.6. La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme. Toutefois, la pratique du camping et l'installation de caravanes sont strictement interdits dans les sites classés (servitude AC2).
- 1.7. L'entreposage des caravanes, sauf celui autorisé à l'article UG2.
- 1.8. Les démolitions de tout ou partie des éléments et constructions remarquables sauf celles autorisées en UG2.
- 1.9. Les dépôts de toute nature.
- 1.10. Les carrières.
- 1.11. Berges Protégées

Le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L. 123-1-5-7e et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme et définies graphiquement au plan de zonage, à l'exception de celles autorisées à l'article UG.2.

- 1.12. Ouvrages électriques à haute et très haute tension :

Sous les lignes à haute et très haute tension et 10 mètres de part et d'autre de ces lignes, les nouvelles constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article UG.2.

ARTICLE UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations du sol devront prendre en compte les mesures indiquées aux points 2.6 et suivants du présent article, ainsi que l'ensemble des servitudes indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

Sont autorisées, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2.2. L'entreposage des caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

2.3. Les ouvrages électriques à haute et très haute tension, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.4. CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements des opérations permettant la construction de plus de 2 logements comportent au minimum 50% de logements au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur.

Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux.

2.5. Les antennes relais, sous réserve de ne pas être implantées dans le périmètre de co-visibilité d'un Monument Historique ou dans un site classé.

2.6. PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

2.6/1. Eléments et constructions remarquables : cadre général

2.6/1.a Les éléments et constructions remarquables sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.6/1.b Les travaux sont autorisés sur les éléments et constructions remarquables si ces interventions ont pour objet leur conservation, leur restauration ou leur réhabilitation.

2.6/1.c En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des éléments et constructions remarquables pourra être autorisée.

2.6/1.d La liste des éléments remarquables est annexée au présent règlement (annexe 7).

2.6/2. Eléments et constructions remarquables : pierrées et canalisations

Pour tous travaux ou occupations des sols situés en tout ou partie à moins de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des réseaux de canalisations ou de pierrées repéré au plan de zonage et annexé au présent règlement (annexe 7), le pétitionnaire devra joindre à sa demande d'autorisation une étude de repérage de la canalisation ou de la pierrée. Cette étude devra attester la localisation exacte de la pierrée et indiquer la façon dont sera pris en compte l'ensemble des dispositions énumérées aux points a) et b) ci-dessous :

a) Toutes constructions et installations sont interdites sur le réseau de canalisations et de pierrées recensé au titre des constructions remarquables, ainsi que dans une emprise de 3 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du réseau.

b) Toutefois, sont autorisés :

- des aménagements légers, par exemple pour permettre des cheminements doux (piétons et cycles non motorisés),
- des aménagements ponctuels de voirie afin de permettre la traversée des canalisations et des pierrées par des véhicules motorisés,
- des aménagements de voirie lorsque la canalisation ou la pierrée est déjà située sous une voirie existante.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à éviter tout désordre sur la canalisation ou la pierrée.

Dans le cas où des travaux ou occupations des sols engendreraient des dégradations sur le réseau, le pétitionnaire sera tenu de le remettre en l'état.

Dans le cas où un pétitionnaire découvrirait de manière fortuite une canalisation ou une pierrée appartenant au réseau historique de la ville de Longpont-sur-Orge protégé au titre des éléments remarquables au PLU, l'ensemble des règles du présent article 2.7/2) y seront applicables.

2.6/3. Espaces boisés classés (EBC) :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.6/4. Espaces Vert Protégés (EVP) :

2.6/4.a. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.6/4.b. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

2.6/4.c. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.

2.6/5. Berges Protégées (BP)

Le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L. 123-1-5-7e et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme et définies graphiquement au plan de zonage. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, soit le 23/01/2014, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

2.6/6. Zones humides :

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe VII du présent règlement. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

2.6/7. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La zone est traversée par une ou plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz. Les servitudes à respecter en matière d'urbanisation aux abords de ces canalisations sont rappelées en annexe VIII du présent règlement.

2.6/8. Ouvrages électriques à haute et très haute tension :

La zone est traversée par des ouvrages électriques à haute tension et très haute tension. Les servitudes à respecter aux abords de ces lignes sont indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

Sous les lignes à haute et très haute tension et 10 mètres de part et d'autre de ces lignes, sont autorisées les extensions, modifications et surélévations des bâtiments existants et légalement autorisés avant la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014,

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.6/9. Risques de retrait gonflement des sols argileux :

La zone est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.

2.6/10. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

La zone est située au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

2.6/11. Sites classés

Les aires de stationnement (dès la première place), ainsi que les affouillements et les exhaussements, comme tout autre aménagement, installation ou construction sont soumis à l'avis de la commission départementale des sites.

2.7. PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS LE SECTEUR UGd

2.7/1. Aléas d'inondation.

Le secteur est concerné par des aléas d'inondation définis dans le projet de PPRI Orge Sallemouille prescrit depuis le 21 décembre 2012. Les autorisations d'urbanisme dans ce secteur peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation du PPRI.

La carte des aléas d'inondation est annexée au règlement (annexe 15).

ARTICLE UG.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement (annexe 13). Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

3.3. ACCES

3.3/1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.3/2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3/3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4. VOIRIE

3.4/1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.4/2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.4/3. ~~Les nouvelles voies en impasse sont interdites.~~ Modification n°1 du PLU: 3.4/3 La création de voie en impasse doit obligatoirement disposer d'une aire de retournement si elle dessert au moins deux parcelles.

3.4/4. Les voies privées à créer desservant plusieurs logements devront avoir une largeur au moins égale à 9.5 m, incluant les trottoirs, la chaussée et le stationnement, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.

3.4/5. Les accès particuliers, desservant un seul logement, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m.

3.4/6. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

3.5. CAS PARTICULIER

3.5/1. La création de nouveaux accès voitures sur la rue de l'Horloge et la ruelle de Nozay est interdite.

3.5/2. La création de nouveaux accès Route de Monthéry est soumise à l'accord du gestionnaire de cette voirie.

Modification n°1 PLU
approuvée le 14/12/2015

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de l'agglomération du Val l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent règlement (annexe 10).

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

4.2/2 Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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.

- Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

4.2/4. Les eaux pluviales :

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de *rejet zéro*). Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992. Toutefois, dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un séparateur d'hydrocarbures installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le xx/xx/xxxx, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

4.3. AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devra être enfouis.

4.3/2. Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS

4.4/1. Règles applicables aux logements collectifs.

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de la communauté d'agglomération du Val d'Orge, annexé au présent règlement (annexe 11).

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'agglomération du Val d'Orge.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions Ordures ménagères » correspondante .

Les conteneurs devront être intégrés dans le paysage environnant.

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements »

4.4/4. Règles applicables aux constructions autres que celles à destination d'habitation.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

ARTICLE UG.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1. Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. REGLES GENERALES

6.1/1. Dans les secteurs UGa, UGc et UGd.

Les constructions doivent être édifiées en totalité dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, seuls sont autorisés les abris de jardins, les piscines, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes présentant un gros œuvre de qualité et dont la surface de plancher atteint déjà 50m² à la date d'approbation du présent PLU, soit le XX/XX/XXXX. Ces extensions ne pourront dépasser 50m² de surface de plancher supplémentaire.

6.1/2. Dans le secteur UGa.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 3m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.1/3. Dans les secteurs UGb, UGc et UGd.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à l'alignement pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

6.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

6.3/1. Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la règle, sous réserve

- que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué lorsque la construction est implantée dans la marge de recul de 0 à 3 mètres dans le secteur UGa.
- que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué lorsque la construction est implantée dans la marge de recul de 0 à 5 mètres dans les secteurs UGb et UGc.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

6.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. REGLES GENERALES

7.1/1. Dans l'ensemble de la zone, implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :

S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible et conformément aux règles des points 7.1/3, 7.1/4 et 7.1/5 suivants, s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.

7.1/2. Les piscines devront obligatoirement respecter une marge d'isolement de 2.5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.1/3. Dans le secteur UGa :

- lorsque la parcelle possède une longueur de façade sur rue inférieure ou égale à 13 mètres : les constructions peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies.
- lorsque la parcelle possède une longueur de façade sur rue supérieure à 13 mètres : les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

La largeur des marges d'isolement sera au moins égale à :

- la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 4 mètres,
- la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, lorsque celle-ci ne comporte pas de baie, avec un minimum de 2.5 mètres.

7.1/4. Dans le secteur UGb :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

La largeur des marges d'isolement sera au moins égale à :

- la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 5 mètres,
- la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, lorsque celle-ci ne comporte pas de baie, avec un minimum de 2.5 mètres.

7.1/5. Dans les secteurs UGc et UGd :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

La largeur des marges d'isolement sera au moins égale à :

- la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 8 mètres,
- la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, lorsque celle-ci ne comporte pas de baie, avec un minimum de 4 mètres.

7.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

7.2/1. Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

7.2/2. Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UG.6.

7.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

7.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle sous réserve des conditions suivantes:

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

7.3/4. Les abris de jardin.

ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. REGLES GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies.
- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 4 m.

Dans le cas d'habitations individuelles, il ne sera pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation, les garages et les abris de jardin.

8.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m par bâtiment.

8.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

8.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

8.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. REGLE GENERALE

9.1/1. Dans le secteur UGa :

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.40.

9.1/2. Dans le secteur UGb

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol des constructions de toute nature existantes à la date d'application du présent règlement, soit le 23/01/2014, à laquelle peut être ajoutée :

- pour les terrains d'une superficie inférieure à 200m², une emprise au sol correspondant à 10% de l'emprise existante sans pouvoir être supérieure à 10m².
- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 200m², une emprise au sol correspondant à 20% de l'emprise existante sans pouvoir être supérieure à 20m².

9.1/3. Dans les secteurs UGc et UGd :

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.30.

Dans le cadre des 0.30 d'emprise autorisée, l'emprise des garages et des abris de jardin ne peut excéder 0.10 de la surface de terrain.

9.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

9.2/1. Les modifications ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

9.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UG.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DEFINITION

10.1/1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

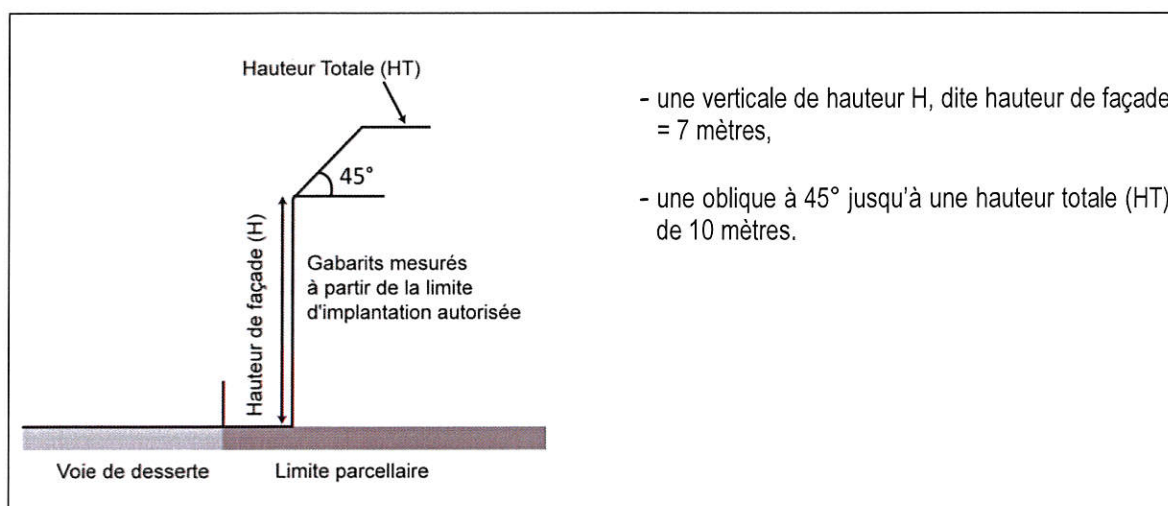
10.1/2. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions. Toutefois, lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.1/3. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UG.11.

10.2. REGLES GENERALES

10.2/1. Dans les secteurs UGa, UGc et UGd :

A partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :



Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade définie par le gabarit enveloppe ne pourront comporter plus d'un seul niveau habitable.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans l'épannelage* défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposées dans la limite d'un étage, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

10.2/2. Dans le secteur UGb :

10.2/2a. Pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement, hormis les constructions indiquées dans le point 10.2/2c : une modification de la hauteur du toit est autorisée sous réserve :

- que la hauteur à l'égout reste identique,
- du respect des dispositions figurant à l'article 11.

10.2/2b. Pour les constructions nouvelles et les extensions autorisées des constructions existantes : la hauteur maximum à l'égout est limitée à la hauteur à l'égout de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014.

10.2/2c. Pour les constructions implantées en double mitoyenneté, ainsi que celles qui sont implantées avec une seule mitoyenneté mais qui sont contiguës avec une construction elle-même implantée en double mitoyenneté, la surélévation du bâtiment est interdite.

10.2/3. Dans l'ensemble de la zone :

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0.60m par rapport au niveau du terrain naturel.

10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES:

10.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants, dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

10.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.), sauf les antennes relais.

ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. REGLES GENERALES

11.1/1. Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.1/2. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes, notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche.

11.1/3. Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

11.2. TOITURES

11.2/1. Dans l'ensemble de la zone :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes.

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, les constructions pourront être couvertes en terrasses ou terrasses jardin. Celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade : la réalisation d'un plan détaillé de la toiture-terrasse est dans ce cas nécessaire.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants, devront être composées avec les percements des façades, ces châssis seront de proportion plus haute que large.

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les édifices techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.) devront s'intégrer à l'architecture générale de la construction et à son environnement immédiat.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

~~11.2/4.~~ Dans le secteur UGb :
11.2/2

Les toitures type « Mansart » sont interdites.

Modification n°1 du PLU approuvée le 14/12/2015:
Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 22° et 25°.

11.3. MATERIAUX

11.3/1. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.

11.3/2. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

11.4. CLOTURES

11.4/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.4/2. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètres en façade sur la voie publique et 2 mètres en limites séparatives. Pour les clôtures de façade sur la voie publique, une hauteur maximale de 1.5m est conseillée.

11.4/3. En bordure des voies :

La clôture sera exclusivement constituée, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- de 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

11.4/4. Sur limites séparatives,

Les limites séparatives seront constituées soit d'un mur plein enduit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides, d'une grille verticale d'aspect métallique ou de panneaux d'aspect bois. Elles pourront être ou non doublées de haies vives.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et de la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum.

11.4/5. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

11.4/6. Les murs bahut devront s'harmoniser avec les murs de façade des constructions.

11.4/7. L'aspect, la couleur et les matériaux des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.5. VOLUMETRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES

11.5/1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11.5/2. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

11.6. ELEMENTS ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

11.6/1. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant en annexe V du présent règlement, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

11.6/2. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

11.6/3. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en oeuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.6/4. L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

11.6/5. Les murs en pierre existants recensés parmi les constructions remarquables doivent être conservés. Leur remise en état est autorisée dans le respect propre à chacun des types de clôture. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

11.7. ANTENNES ET ELEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

11.7/1. Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, machineries, caissons, canalisations, etc.), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

11.7/2. Les antennes paraboliques et autres antennes, ainsi que les climatiseurs doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'ils se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

11.8. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

11.8/1. Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

11.8/2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

11.8/3. Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

11.8/4. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

11.8/5. Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

11.8/6. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UG.12 – STATIONNEMENT

- 12.1 Les règles de stationnement pour cette zone sont fixées à l'article 12 du chapitre VIII du titre 1 du présent règlement.

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE.

13.1/1. Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UGd :

20% de la superficie des terrains compris entre 200m² et 300m² sera obligatoirement conservée en pleine terre. A partir de 300m² de surface de terrain, 30% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre.

Cependant, dans les deux cas, la surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014, inférieure ou égale à 200 m².

13.1/2. Dans le secteur UGd :

40% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre.

13.2 OBLIGATION DE PLANTER

13.2/1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

13.2/2. Un arbre de haute tige de force 16/18 à la plantation doit être planté par 200m² de terrain.

13.3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13.3/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.3/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.3/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.4 ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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

13.5 ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 h) du Code de l'urbanisme.

13.5/1. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

13.5/2. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.

13.5/3. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

13.6 BERGES PROTEGEES (BP)

Les Berges Protégées sont inscrites aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 i) du Code de l'urbanisme. Elles correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame bleue de la commune.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection :

- Les berges ne doivent en aucun cas être imperméabilisées,
- L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'Environnement « le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives."

13.7 CAS PARTICULIER

La bande de protection de 25 mètres située le long de l'allée des Marronniers devra faire l'objet d'aménagements paysagers. Les éventuelles voies cyclables ou piétonnes qui seront réalisées dans cette marge de protections seront accompagnées de plantations d'arbres ou d'arbustes d'ornements afin de constituer un écran végétal continu le long de l'allée des Marronniers.

ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~14.1 REGLE GENERALE~~

~~Conformément à l'article L.120-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.~~

~~14.2 DANS LES SECTEURS UCa, UCe ET UCd.~~

~~Le C.O.S. est fixé à 0,45.~~

NON REGLEMENTE
Modification n°1 du PLU
approuvée le 14/12/2015

~~4.3 DANS LE SECTEUR UG :~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

~~4.4 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :~~

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UG.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique dans le cas d'immeubles de logements de plus de six Points de Livraison Optique,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UI

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

« **Caractéristiques :**

La zone correspond à des secteurs d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales, qui occupent une surface importante.

Objectifs :

Il s'agit de maintenir et développer l'activité dans des zones destinées à ce type d'installations. Les règles doivent également permettre d'assurer l'intégration paysagère des zones d'activités et notamment la transition avec les autres zones dédiées à l'habitat ou aux espaces naturels.

La zone comprend deux secteurs :

- Le secteur U1a, dédié principalement à l'activité industrielle. Il comprend des dispositions particulières aux articles 1 et 2 afin de prendre en considération cet objectif.
- Le secteur U1b, dédié principalement à l'activité industrielle et commerciale.

L'aménagement de la zone d'activité des Echassons située le long de la RN20 est encadré par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 dit « des Echassons ».

Rappels :

La zone est concernée par :

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux,
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestres. »

ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes:

- 1.1. Les constructions à destination d'habitation autres que définies à l'article UI2
- 1.2. Les constructions ou les installations à destination agricole.
- 1.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996, amendée par la directive 2003/105/CE.
- 1.4. La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme,
- 1.5. Les dépôts non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de matériaux à ciel ouvert.
- 1.6. Les forages particuliers destinés à l'utilisation de l'eau.
- 1.7. L'extraction sur place de matériaux pour chantier. Les déblais et matériaux provenant des terrassements généraux, des excavations pour fondations des constructions et des démolitions devront être évacués dans les décharges publiques ou agréées à cet effet, à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle.
- 1.8. Dans le secteur UIa :
 - Les constructions à destination de commerce
 - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier

ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations du sol devront prendre en compte les mesures indiquées aux points 2.4 et suivants du présent article, ainsi que l'ensemble des servitudes indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

Certains secteurs de la zone sont concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 dit « des Echassons ». Dans ces secteurs, l'ensemble des occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions et des principes d'organisation de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 dit « des Echassons ».

Sont autorisées, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. Les constructions à destination d'habitation répondant aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité ;
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
 - qu'elles ne dépassent pas 100m² de surface de plancher par unité foncière.

- 2.2.** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où :
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2.3. Dans le secteur UIa :

2.3/1. L'aménagement des constructions existantes, interdites au sens des règles de l'article UI.1 mais légalement autorisées, s'il est réalisé sans changement de destination et dans le volume existant,

2.3/2. Les extensions modérées des constructions existantes, interdites au sens des règles de l'article UI.1 mais légalement autorisées, jusqu'à 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, soit le XX/XX/XXXX, dans la limite de 25m² de surface de plancher supplémentaire.

2.3/3. Sont cependant exclus, au sens des règles 2.3/1 et 2.3/2 ci-dessus, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...),
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
- de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40m²,
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante,
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante.

2.4. PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

2.4/1. Espaces boisés classés (EBC) :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.4/2. Espaces Vert Protégés (EVP) :

2.4/2a. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.4/2b. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

2.4/2c. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.

2.4/3. Zones humides :

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe VII du présent règlement. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

2.4/4. Risques de retrait gonflement des sols argileux :

La zone est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.

2.4/5. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

La zone est située au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

ARTICLE UI.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

3.2. Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement (annexe 13). Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

3.3. ACCES

3.3/1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.3/2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3/3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4. VOIRIE

3.4/1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.4/2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.4/3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.4/4. Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 10 m, incluant les trottoirs et une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et des poids-lourds. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.

3.4/5. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

3.4/6. Dans les secteurs concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, les voiries à réaménager ou à créer devront respecter les principes qui y sont définis.

ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1. Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent règlement (annexe 10).

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

4.2/2. Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

- 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.

- Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

4.2/4. Les eaux pluviales :

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de *rejet zéro*). Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992. Toutefois, dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un séparateur d'hydrocarbures installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le xx/xx/xxxx, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

4.3. AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devra être enfouis.

4.3/2. Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS

4.4/1. Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles, doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

4.4/2. Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

4.4/3. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

4.4/4. Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

4.4/5. Nota: Le local de stockage devra être conforme aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement (annexe 11).

ARTICLE UI.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à l'alignement pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

6.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

6.3/1. Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la règle à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

6.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 REGLES GENERALES

7.1/1. L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

7.1/3. Des marges d'isolement obligatoires peuvent être indiquées au plan de zonage. Lorsque ces marges existent, elles prévalent aux règles 7.1/2 à 7.1/3 du présent article.

7.1/2. Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies sous réserve qu'elles présentent une cohérence architecturale avec les bâtiments mitoyens. En cas de retrait, les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

7.1/4. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

7.1/5. Règles applicables aux marges d'isolement :

- Retrait par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone : la largeur des marges d'isolement sera au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur de la façade, avec un minimum de 5 mètres.
- Retrait par rapport aux limites séparatives correspondant à une limite de la zone : la largeur des marges d'isolement sera au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres.

7.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire

par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

7.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

7.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

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

8.1. REGLES GENERALES

Les constructions peuvent être contiguës.

En cas de retrait, la distance entre deux constructions situées sur une même propriété sera au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres, lorsque l'une ou l'autre des constructions comporte des baies.
- la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 mètres si aucune des constructions ne comporte de baie.

8.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

8.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

8.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve des conditions suivantes:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

8.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 REGLE GENERALE

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,50

9.2 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

9.2/1. Les modifications ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

9.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DEFINITION

10.1/1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1/2. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions. Toutefois, lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.1/3. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UI.11.

10.2. REGLES GENERALES

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain de référence.

10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

10.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants, dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

10.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.), sauf les antennes relais.

ARTICLE UI.11- ASPECT EXTERIEUR

11.1. REGLES GENERALES

11.1/1. Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.1/2. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

11.1/3. Le traitement architectural et paysager des constructions le long des voies publiques devra être soigné en raison de leur rôle de "façade" des zones d'activités et "d'entrées de Ville".

11.1/4. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes, notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche.

11.1/5. Les couleurs des bâtiments devront s'harmoniser avec l'environnement et ne pas porter atteinte au caractère du site et du paysage.

11.2. VOLUMETRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES

11.2/1. Le volume et les façades des bâtiments devront être la traduction de leur mode de construction et d'utilisation. On recherchera à exprimer chacun des éléments du programme selon ses caractéristiques propres (bureaux, atelier, ...) tout en ayant le souci de maintenir la cohérence de l'ensemble.

11.2/2. Les bâtiments destinés à l'habitation seront obligatoirement intégrés à l'architecture des bâtiments principaux liés à l'activité.

11.2/3. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11.2/4. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

11.2/5. Les façades végétalisées sont autorisées.

11.3. TOITURES

11.3/1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.3/2. Les toitures des constructions seront :

- soit composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 35° et 45°.
- soit couvertes en terrasses ou terrasses jardin.
- soit végétalisées.

11.3/3. Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

11.3/4. Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

11.3/5. Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints.

11.4. MATERIAUX

11.4/1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

11.4/2. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

11.4/3. Seuls seront acceptés des matériaux de parement à l'aspect fini et traités contre la corrosion. Les jeux de couleurs du type décoration seront à éviter au profit de modénatures. Les bardages ne pourront recouvrir plus de 70% de la totalité des façades des bâtiments.

11.4/4. L'assise et le couronnement devront bénéficier d'un traitement spécifique. Les entrées ainsi que les parties bureaux seront facilement identifiables.

11.4/5. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains. Les matériaux seront utilisés dans leur couleur naturelle, ou avec des teintes pastel (gris, vert, bleu) ou blanches. Les couleurs vives sont interdites (jaune, rouge, vert ou bleu vifs).

11.4/6. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

11.5. CLOTURES

11.5/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.5/2. Au moins une des limites séparatives fera l'objet d'un traitement végétal : les clôtures seront alors composées de végétaux d'essences diversifiées. Les autres limites pourront être doublées ou non de haies vives.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et de la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum.

11.5/3. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

11.5/4. En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

11.6. PAYSAGEMENT

Les bassins de rétention nécessaires à l'implantation de nouvelles constructions doivent être paysagés. Le traitement par noues végétalisées est fortement recommandé.

11.7. DISPOSITIONS DIVERSES

11.7/1. Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégré à la composition générale.

11.7/2. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

11.7/3. Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère de l'environnement.

11.7/4. L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

ARTICLE UI.12- STATIONNEMENT

- 12.1** Les règles de stationnement pour cette zone sont fixées à l'article 12 du chapitre VIII du titre 1 du présent règlement.
- 12.2** Doivent également être respectées les règles suivantes :
- Les besoins en stationnement doivent être assurés impérativement dans la parcelle. Le stationnement sur voirie est interdit en zone d'activités.
 - Aires de livraison : les aires de livraisons doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
 - Pour les poids lourds, les places de stationnement devront avoir au minimum les dimensions et caractéristiques suivantes :
 - une longueur de 10 mètres,
 - une largeur de 3,50 mètres.
 - un dégagement de 12 mètres.

ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.2/1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

13.2/2. Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins trois arbres de haute tige de force 16/18 à la plantation par 100m² d'espace libre* et 1/5^{ème} de leur surface en plantations arbustives constituées de persistants et de non persistants.

13.2/3. Les limites de propriété coïncidant avec la limite des autres zones U et avec les zones d'habitat existantes ou en projet des communes limitrophes devront être plantées sur une profondeur minimum de 5m.

13.2 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13.2/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.2/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.2/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.3 ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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

13.4 ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 h) du Code de l'urbanisme.

13.5/1. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

13.5/2. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.

13.5/3. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

13.5 BANDES DE PLANTATION

Des bandes de plantations peuvent être indiquées au plan de zonage. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige de force 16/18 formant des écrans boisés de parts et d'autres de la bande.

Modification n°1 PLU
approuvée le 14/12/2015

ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Le coefficient d'occupation des sols autorisé est égal à 1.~~

NON REGLEMENTE
Modification n°1 du PLU
approuvée le 14/12/2015

ARTICLE UI.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Zones d'activité très haut débit, guide pratique à destination des aménageurs,

- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UL

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

« Caractéristiques :

La zone se compose de secteurs actuellement dédiés aux équipements. Elle comprend également un secteur d'activité implanté dans le quartier du Mesnil et dont la mutation est envisagée pour accueillir des futurs équipements scolaires plus adaptés à l'environnement existant.

Objectifs :

La zone UL doit permettre de prendre en compte les secteurs spécifiquement dédiés aux équipements publics ou privés. Elle doit assurer l'accueil de ces équipements dans de bonnes conditions d'harmonie avec l'environnement proche, en particulier dans les secteurs de la trame verte. Il s'agit également de réserver un secteur pour le futur collège ou tout autre nouvel équipement scolaire qui s'avérerait nécessaire dans le long terme.

La zone comprend le secteur ULa, qui correspond à un secteur d'équipements implanté dans la vallée de l'Orge. Il comprend des dispositions particulières à l'article 2 afin de prendre en considération la qualité du paysage et de l'environnement, ainsi que les aléas d'inondation.

Rappels :

Des constructions remarquables ont été identifiées dans la zone au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme. Ces constructions sont recensées en annexe VII du règlement de P.L.U. et indiquées sur le plan de zonage.

La zone est concernée par

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,
- le risque de transport de matières dangereuses,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux,
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestres,
- des aléas d'inondation (projet de PPRI Orge Sallemouille),
- la présence de sites classés. »

ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes:

- 1.1.** Les constructions à destination de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie, hôtelière, agricole et à destination exclusif d'entrepôt.
- 1.2.** Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UL.2.
- 1.3.** Les travaux, aménagements et installations, à l'exception de ceux autorisés à l'article UL.2.
- 1.4.** La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme. Toutefois, la pratique du camping et l'installation de caravanes sont strictement interdits dans les sites classés (servitude AC2).
- 1.5.** L'entreposage des caravanes, sauf celui autorisé à l'article UL2.
- 1.6.** Les démolitions de tout ou partie des éléments et constructions remarquables sauf celles autorisées en UL2.
- 1.7.** Berges Protégées

Le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L. 123-1-5-7e et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme et définies graphiquement au plan de zonage, à l'exception de celles autorisées à l'article UL.2.

ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations du sol devront prendre en compte les mesures indiquées aux points 2.3 et suivants du présent article, ainsi que l'ensemble des servitudes indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

Sont autorisées, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

2.1/1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1/2. Les constructions à destination d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés
- qu'elles ne dépassent pas 100m² de surface de plancher par unité foncière.

2.1/3. L'entreposage de caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

2.1/4. Les constructions, travaux, installations et aménagements liés à la réalisation des équipements d'infrastructure,

2.1/5. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2.1/6. L'aménagement des constructions existantes, interdites au sens des règles de l'article UL.1 mais légalement autorisées, s'il est réalisé sans changement de destination et dans le volume existant,

2.1/7. Les extensions modérées des constructions existantes, interdites au sens des règles de l'article UL.1 mais légalement autorisées, jusqu'à 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014, dans la limite de 25m² de surface de plancher supplémentaire.

2.1/8. Sont cependant exclus, au sens des règles 2.7 et 2.8 ci-dessus, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...),
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
- de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40m²,
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante,
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante.

2.1/9. Les antennes relais, sous réserve de ne pas être implantées dans le périmètre de co-visibilité d'un Monument Historique ou dans un site classé.

2.2. Dans le secteur ULa :

Les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif destinées aux activités de loisirs, aux activités de détente ou contribuant à la gestion et à l'entretien des espaces naturels, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le paysage et qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des pollutions.

2.3. PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

2.3/1. Éléments et constructions remarquables : cadre général

2.3/1.a. Les éléments et constructions remarquables sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.3/1.b. Les travaux sont autorisés sur les éléments et constructions remarquables si ces interventions ont pour objet leur conservation, leur restauration ou leur réhabilitation.

2.3/1.c. En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des éléments et constructions remarquables pourra être autorisée.

2.3/1.d. La liste des éléments remarquables est annexée au présent règlement (annexe 7).

2.3/2. Éléments et constructions remarquables : pierrées et canalisations

Pour tous travaux ou occupations des sols situés en tout ou partie à moins de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des réseaux de canalisations ou de pierrées repéré au plan de zonage et annexé au présent règlement (annexe 7), le pétitionnaire devra joindre à sa demande d'autorisation une étude de repérage de la canalisation ou de la pierrée. Cette étude devra attester la localisation exacte de la pierrée et indiquer la façon dont sera pris en compte l'ensemble des dispositions énumérées aux points a) et b) ci-dessous :

a) Toutes constructions et installations sont interdites sur le réseau de canalisations et de pierrées recensé au titre des constructions remarquables, ainsi que dans une emprise de 3 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du réseau.

b) Toutefois, sont autorisés :

- des aménagements légers, par exemple pour permettre des cheminements doux (piétons et cycles non motorisés),
- des aménagements ponctuels de voirie afin de permettre la traversée des canalisations et des pierrées par des véhicules motorisés,
- des aménagements de voirie lorsque la canalisation ou la pierrée est déjà située sous une voirie existante.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à éviter tout désordre sur la canalisation ou la pierrée.

Dans le cas où des travaux ou occupations des sols engendreraient des dégradations sur le réseau, le pétitionnaire sera tenu de le remettre en l'état.

Dans le cas où un pétitionnaire découvrirait de manière fortuite une canalisation ou une pierrée appartenant au réseau historique de la ville de Longpont-sur-Orge protégé au titre des éléments remarquables au PLU, l'ensemble des règles du présent article 2.3/2) y seront applicables.

2.3/3. Espaces boisés classés (EBC) :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.3/4. Espaces Vert Protégés (EVP) :

2.3/4.a. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.3/4.b. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

2.3/4.c. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.

2.3/5. Espaces Ecologiques Protégés (EEP):

2.3/5.a. Les espaces écologiques protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme. Ils correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte de la commune.

2.3/5.b. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à renforcer les continuités écologiques.

2.3/5.c. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace écologique et sa superficie dans l'unité foncière.

2.3/6. Berges Protégées (BP)

Le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L. 123-1-5-7e et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme et définies graphiquement au plan de zonage. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, soit le 23/01/2014, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

2.3/7. Zones humides :

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe VII du présent règlement. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

2.3/8. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La zone est traversée par une ou plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz. Les servitudes à respecter en matière d'urbanisation aux abords de ces canalisations sont rappelées en annexe VIII du présent règlement.

2.3/9. Risques de retrait gonflement des sols argileux :

La zone est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.

2.3/10. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

La zone est située au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

2.3/11. Sites classés

Les aires de stationnement (dès la première place), ainsi que les affouillements et les exhaussements, comme tout autre aménagement, installation ou construction sont soumis à l'avis de la commission départementale des sites.

2.4. PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS LE SECTEUR ULa

2.4/1. Aléas d'inondation.

Le secteur est concerné par des aléas d'inondation définis dans le projet de PPRI Orge Sallemouille prescrit depuis le 21 décembre 2012. Les autorisations d'urbanisme dans ce secteur peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation du PPRI.

La carte des aléas d'inondation est annexée au règlement (annexe 15).

ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

3.2. Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement (annexe 13). Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

3.3. ACCES

3.3/1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.3/2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3/3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4. VOIRIE

3.4/1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.4/2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.4/3. La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douces. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3.4/4. Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 9.5 m, incluant les trottoirs, la chaussée et le stationnement, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.

ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de l'agglomération du Val l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent règlement (annexe 10).

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

4.2/2 Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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.

- Les eaux de piscines et bassins privés, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

4.2/4. Les eaux pluviales :

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de *rejet zéro*). Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992. Toutefois, dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un séparateur d'hydrocarbures installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le xx/xx/xxxx, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

4.3. AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devra être enfouis.

4.3/2. Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS

4.4/1. Règles applicables aux logements collectifs.

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de la communauté d'agglomération du Val d'Orge, annexé au présent règlement (annexe 11).

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'agglomération du Val d'Orge.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions Ordures ménagères » correspondante .

Les conteneurs devront être intégrés dans le paysage environnant.

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements »

4.4/4. Règles applicables aux constructions autres que celles à destination d'habitation.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises sur 30% du linéaire de la façade sur voie du bâtiment, en raison du parti architectural ou paysager, de la configuration de la parcelle, ou dans un souci de composition avec une construction voisine de valeur et en bon état.

6.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

6.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

6.3/1. Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la règle à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

6.3/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 REGLES GENERALES

7.1/1. L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

7.1/2. Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives du terrain.

7.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

7.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

7.3/1. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

7.3/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

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

8.1. REGLES GENERALES

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 m.

8.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m par bâtiment.

8.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

8.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve des conditions suivantes:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

8.3/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. REGLE GENERALE

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,30.

9.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

9.2/1. Les modifications ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

9.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE UL.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DEFINITION

10.1/1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1/2. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions. Toutefois, lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.1/3. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UL.11.

10.2. REGLES GENERALES

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain de référence.

10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES:

10.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants, dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

10.3/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.), sauf les antennes relais.

10.3/3. Les modifications, extensions et surélévations des châteaux de Lormoy et Villebouzin.

ARTICLE UL.11- ASPECT EXTERIEUR

11.1. REGLES GENERALES

11.1/1. Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.1/2. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes, notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche.

11.1/3. Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

11.1/4. Les constructions réalisées dans la trame verte identifiée dans le PADD devront être particulièrement bien intégrées au paysage.

11.2. TOITURES

11.2/1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.2/2. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

11.2/3. La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

11.2/4. Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.) devront s'intégrer à l'architecture générale de la construction et à son environnement immédiat.

11.2/5. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.3. MATERIAUX

11.3/1. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.

11.3/2. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

11.4. CLOTURES

11.4/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et de la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum.

11.4/2. L'aspect, la couleur et les matériaux des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.4/3. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètres en façade sur la voie publique et 2 mètres en limites séparatives. La conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

11.5. VOLUMETRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES

11.5/1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11.5/2. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

11.6. ELEMENTS ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

11.6/1. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant en annexe V du présent règlement, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

11.6/2. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

11.6/3. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en oeuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.6/4. L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

11.6/5. Les murs en pierre existants recensés parmi les constructions remarquables doivent être conservés. Leur remise en état est autorisée dans le respect propre à chacun des types de clôture. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

11.7. ANTENNES ET ELEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

11.7/1. Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, machineries, caissons, canalisations, etc..), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

11.7/2. Les antennes paraboliques et autres antennes, ainsi que les climatiseurs doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'ils se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

11.8. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

11.8/1. Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

11.8/2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

11.8/3. Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

11.8/4. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

11.8/5. Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

11.8/6. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UL.12- STATIONNEMENT

12.1 Les règles de stationnement pour cette zone sont fixées à l'article 12 du chapitre VIII du titre 1 du présent règlement.

ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

20% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014, inférieure ou égale à 200 m².

13.2 OBLIGATION DE PLANTER

13.2/1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

13.2/2. Il sera planté au moins un arbre de haute tige de force 16/18 par 100m² de terrain.

13.3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13.3/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.3/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.3/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.4 ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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

13.5 ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 h) du Code de l'urbanisme.

13.5/1. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

13.5/2. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.

13.5/3. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

13.6 BERGES PROTEGEES (BP)

Les Berges Protégées sont inscrites aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 i) du Code de l'urbanisme. Elles correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame bleue de la commune.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection :

- Les berges ne doivent en aucun cas être imperméabilisées,
- L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'Environnement « le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives."

13.7 ESPACES ECOLOGIQUES PROTEGES (EEP):

Les Espaces Ecologiques Protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme. Ils correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte de la commune.

13.7/1. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, 70% de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre.

13.7/2. Ces terrains devront faire l'objet d'un aménagement végétal propice au développement de la biodiversité composé de trois strates végétales (arborescentes, arbustives et herbacées).

ARTICLE UL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~44.1 REGLE GENERALE :~~

~~44.1/1. Le coefficient d'occupation des sols autorisé est égal à 0.50.~~

~~44.1/2. Les installations de camping-caravaning ne doivent pas excéder une densité de 25 emplacements par hectare.~~

NON REGLEMENTE
Modification n°1 du PLU
approuvée le 14/12/2015

~~4.4.2 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES:~~

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UL.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique dans le cas d'immeubles de logements de plus de six Points de Livraison Optique,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUa

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

Caractéristiques :

Cette zone est actuellement en friche. Elle est aujourd'hui non équipée. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble.

L'urbanisation de la zone pourra se faire en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes dans le dossier de PLU conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Les OAP assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire de principe, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP n°5 dite des Folies Sud et n°9 dite des Frileuses.

Objectifs :

L'objectif principal de la zone est de construire du logement mixte, dont au moins 35 % de logement social, afin de répondre aux objectifs fixés par la Loi en termes de logements sociaux.

Rappels :

Des constructions remarquables ont été identifiées dans la zone au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme. Ces constructions sont recensées en annexe VII du règlement de P.L.U. et indiquées sur le plan de zonage.

La zone est concernée par :

- le risque de retrait-gonflement des sols argileux,
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestres ».

ARTICLE AUa.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions à destination d'activités industrielles, d'artisanat et d'hébergement hôtelier.
- 1.2. Les constructions ou les installations à destination agricole.
- 1.3. Les constructions à destination exclusif d'entrepôts.
- 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996.
- 1.5. La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme,
- 1.6. L'entreposage des caravanes, sauf celui autorisé à l'article AUa-2.
- 1.7. Les démolitions de tout ou partie des éléments et constructions remarquables sauf celles autorisées en AUa-2.
- 1.8. Les dépôts de toute nature.
- 1.9. Les carrières.

ARTICLE AUa.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ensemble des occupations du sol devront prendre en compte les mesures indiquées aux points 2.5 et suivants du présent article, ainsi que l'ensemble des servitudes indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve :

- de la réalisation des équipements publics nécessaires,
- du respect des prescriptions et des principes d'organisation des orientations d'aménagement et de programmation n°5 et n°9 ;
- qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble.

Sont autorisées, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- 2.2. L'entreposage des caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- 2.3. Catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements comportent 35% minimum de logements au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur.

Dans le cadre du dépôt d'un permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux.
- 2.4. Les antennes relais, sous réserve de ne pas être implantées dans le périmètre de co-visibilité d'un Monument Historique ou dans un site classé.
- 2.5. Protections, risques et nuisances
- 2.5/1. Éléments et constructions remarquables : cadre général

2.5/1.a Les éléments et constructions remarquables sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.5/1.b Les travaux sont autorisés sur les éléments et constructions remarquables si ces interventions ont pour objet leur conservation, leur restauration ou leur réhabilitation.

2.5/1.c En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des éléments et constructions remarquables pourra être autorisée.

2.5/1.d La liste des éléments remarquables est annexée au présent règlement (annexe 7).

2.5/2. Éléments et constructions remarquables : pierrées et canalisations

Pour tous travaux ou occupations des sols situés en tout ou partie à moins de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des réseaux de canalisations ou de pierrées repéré au plan de zonage et annexé au présent règlement (annexe 7), le pétitionnaire devra joindre à sa demande d'autorisation une étude de repérage de la canalisation ou de la pierrée. Cette étude devra attester la localisation exacte de la pierrée et indiquer la façon dont sera pris en compte l'ensemble des dispositions énumérées aux points a) et b) ci-dessous :

a) Toutes constructions et installations sont interdites sur le réseau de canalisations et de pierrées recensé au titre des constructions remarquables, ainsi que dans une emprise de 3 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du réseau.

b) Toutefois, sont autorisés :

- des aménagements légers, par exemple pour permettre des cheminements doux (piétons et cycles non motorisés),
- des aménagements ponctuels de voirie afin de permettre la traversée des canalisations et des pierrées par des véhicules motorisés,
- des aménagements de voirie lorsque la canalisation ou la pierrée est déjà située sous une voirie existante.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à éviter tout désordre sur la canalisation ou la pierrée.

Dans le cas où des travaux ou occupations des sols engendreraient des dégradations sur le réseau, le pétitionnaire sera tenu de le remettre en l'état.

Dans le cas où un pétitionnaire découvrirait de manière fortuite une canalisation ou une pierrée appartenant au réseau historique de la ville de Longpont-sur-Orge protégé au titre des éléments remarquables au PLU, l'ensemble des règles du présent article 2.5/2) y seront applicables.

2.5/3. Risques de retrait gonflement des sols argileux :

La zone est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.

2.5/4. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

La zone est située au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

2.6. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.5, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une OAP :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions et principes d'organisation des orientations d'aménagement et de programmation n°5 et n°9.

ARTICLE AUa.3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- 3.2. Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement (annexe 13). Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

3.3. ACCÈS

- 3.3/1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- 3.3/2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3/3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4. VOIRIE

- 3.4/1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.4/2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.4/3. La création de nouvelles voies en impasse doit obligatoirement disposer d'une aire de retournement si elle dessert au moins deux parcelles.
- 3.4/4. Lorsque des voiries à réaménager ou à créer sont indiquées dans l'orientation d'aménagement et de programmation, les prescriptions en termes de type de voie, de largeur de voie et de sens de circulation qui y sont applicables devront être respectées.
- 3.4/5. Lorsque des voiries à réaménager ou à créer ne sont pas indiquées dans l'orientation d'aménagement et de programmation, elles devront respecter les règles suivantes :
- les voies privées à créer desservant plusieurs logements devront avoir une largeur au moins égale à 9.5 m, incluant les trottoirs, la chaussée et le stationnement, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.
 - les accès particuliers, desservant un seul logement, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m.
- 3.4/6. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

3.5. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 3.1 À 3.4., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE OAP

Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUa.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

- 4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement

de l'agglomération du Val l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent règlement (annexe 10).

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

4.2/2 Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées «autres que domestiques» sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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.

- Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

4.2/4. Les eaux pluviales :

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992. Toutefois, dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un séparateur d'hydrocarbures installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 24/01/2014, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

4.3. AUTRES RÉSEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution

- 4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devra être enfouis.
- 4.3/2. Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.
- 4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS

- 4.4/1. Règles applicables aux logements collectifs.

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de la communauté d'agglomération du Val d'Orge, annexé au présent règlement (annexe 11).

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'agglomération du Val d'Orge.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions Ordures ménagères » correspondante

Les conteneurs devront être intégrés dans le paysage environnant.

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

- 4.4/4. Règles applicables aux constructions autres que celles à destination d'habitation.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUa.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 3,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises sur 30% du linéaire de la façade sur voie du bâtiment, en raison du parti architectural ou paysager, de la configuration de la parcelle, ou dans un souci de composition avec une construction voisine de valeur et en bon état.

6.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- 6.2/1. Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à l'alignement pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.
- 6.2/2. Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, une implantation des constructions à l'alignement sera autorisée sur l'un des deux côtés.

6.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- 6.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la réglementation du présent PLU à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).
- 6.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE AUa.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. RÈGLES GÉNÉRALES

- 7.1/1. Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies.
En cas de retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions doivent respecter les marges d'isolement.
- 7.1/2. S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative aboutissant aux voies, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible et conformément aux règles des deux alinéas précédents (7.1/1), s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.
- 7.1/3. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

- 7.1/4. La largeur des marges d'isolement sera au moins égale à :
- la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 4 mètres,
 - la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, lorsque celle-ci ne comporte pas de baie, avec un minimum de 2.5 mètres.
- 7.1/5. Les piscines devront obligatoirement respecter une marge d'isolement de 2.5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- 7.2/1. Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m
- 7.2/2. Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article AU1-6.

7.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- 7.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes :
- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
 - que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).
- 7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).
- 7.3/4. Les abris de jardin.

ARTICLE AUa.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. RÈGLES GÉNÉRALES

- 8.1/1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :
- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies.
 - la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5 m.
- 8.1/2. Dans le cas d'habitations individuelles, il ne sera pas fixé de distance minimales entre les bâtiments d'habitation et les garages.

8.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m par bâtiment.

8.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- 8.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairément des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

- 8.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 8.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE AUa.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. RÈGLE GÉNÉRALE

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.45.

9.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- 9.2/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

- 9.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 9.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE AUa.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DÉFINITION

- 10.1/1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les constructions doivent respecter :

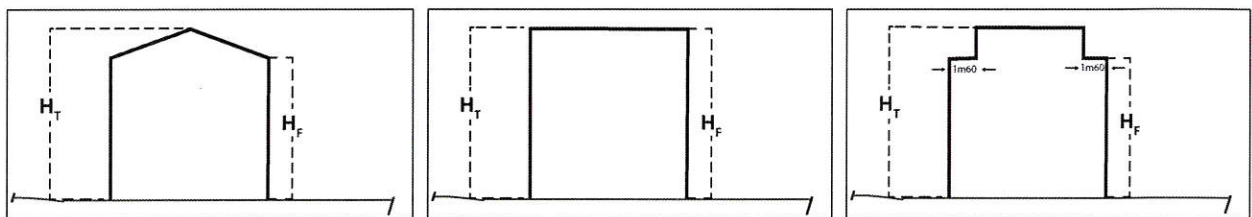
- une hauteur totale (H_t) mesurée au point le plus élevé du toit qui correspond au gabarit enveloppe ;
- une hauteur de façade (H_f), mesurée soit à la corniche ou à l'égout de toiture dans le cas d'une

toiture à pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse.

- 10.1/2. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions. Toutefois, lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. En outre, le long du Chemin de la Croix Rouge Fer, sur une profondeur de 15 mètres, la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la côte altimétrique de la voie (renseignement obligatoire à fournir pour l'instruction des dossiers).
- 10.1/3. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article AUa.11.

10.2. RÈGLES GÉNÉRALES

- 10.2/1. Les constructions doivent respecter les hauteurs indiquées dans les nouveaux espaces constructibles des orientations d'aménagement et de programmation n°5 et n°9 (hauteurs indiquées par niveau).
Les hauteurs doivent également respecter les règles suivantes :
- 10.2/2. Dans les nouveaux espaces constructibles R+1+c :
À partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions et implantations nouvelles doivent respecter une hauteur totale (H_T), mesurée au point le plus élevé du toit, définie jusqu'à :
 - la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse,
 - ou jusqu'au faitage, dans le cas d'une toiture à pente,
 - dans tous les cas, la hauteur totale ne devra pas dépasser les 10,00 mètres maximum.
- 10.2/3. Dans les nouveaux espaces constructibles R+2+c :
À partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions et implantations nouvelles doivent respecter une hauteur totale (H_T), mesurée au point le plus élevé du toit, définie jusqu'à :
 - la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse, soit 13,00 mètres maximum,
 - ou jusqu'au faitage, dans le cas d'une toiture à pente, soit 13,00 mètres maximum.
 - lorsque la construction dispose d'un niveau en attique, ce dernier est obligatoirement en retrait d'au moins 1,60 m sur toutes les façades dans le gabarit enveloppe sauf sur les façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.



- 10.2/4. Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade définie par le gabarit enveloppe ne pourront comporter plus d'un seul niveau habitable.
- 10.2/5. Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.
- 10.2/6. Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposées dans la limite d'un étage, dans les cas suivants :
 - pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
 - pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin,

10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- 10.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants, dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
 - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
 - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

- 10.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 10.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.), sauf les antennes relais.
- 10.3/4. La hauteur des annexes doit être inférieure à celle de la ou des constructions principales.

ARTICLE AUa.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. RÈGLES GÉNÉRALES

- 11.1/1. Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.
- 11.1/2. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes, notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche.
- 11.1/3. Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

11.2. TOITURES

- 11.2/1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 11.2/2. Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 55°. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes.

Lorsque les toitures de constructions sont des toitures-terrasses, elles doivent être végétalisées.

La toiture des constructions annexes n'est pas réglementée.
- 11.2/3. Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants, devront être composées avec les percements des façades, ces châssis seront de proportion plus haute que large. Leur taille ne pourra pas excéder 0.80 m par 1.20 mètres.
- 11.2/4. La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.
- 11.2/5. Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.) devront s'intégrer à l'architecture générale de la construction et à son environnement immédiat.
- 11.2/6. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.3. MATÉRIAUX

- 11.3/1. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.
- 11.3/2. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux

que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

11.4. CLÔTURES

- 11.4/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- 11.4/2. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 mètres en façade sur la voie publique et 2,00 mètres en limites séparatives. Pour les clôtures de façade sur la voie publique, une hauteur maximale de 1,5 mètres est conseillée.
- 11.4/3. En bordure des voies :
- La clôture sera exclusivement constituée, au choix :
- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
 - de 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.
- Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.
- 11.4/4. Sur limites séparatives,
- Les limites séparatives seront constituées soit d'un mur plein enduit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides, d'une grille verticale d'aspect métallique ou de panneaux d'aspect bois. Elles pourront être ou non doublées de haies vives.
- Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et de la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum.
- 11.4/5. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.
- 11.4/6. Les murs bahut devront s'harmoniser avec les murs de façade des constructions.
- 11.4/7. L'aspect, la couleur et les matériaux des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.5. VOLUMÉTRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES

- 11.5/1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).
- 11.5/2. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

11.6. ÉLÉMENTS ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

- 11.6/1. Toutes constructions et installations sont interdites sur le réseau de canalisations et de pierrées recensé au titre des constructions remarquables, ainsi qu'à une distance d'1 mètre de part et d'autre des bords extérieurs du réseau. Toutefois, sont autorisés :
- des aménagements légers, par exemple pour permettre des cheminements doux (piétons et cycles non motorisés),
 - des aménagements ponctuels de voirie afin de permettre la traversée des pierrées par des véhicules motorisés,
 - des aménagements de voirie lorsque la pierrée est déjà située sous une voirie existante. Ces aménagements doivent être conçus de manière à éviter tout désordre sur la canalisation.
- 11.6/2. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.
- 11.6/3. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre

à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

- 11.6/4. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.
- 11.6/5. L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.
- 11.6/6. Les murs en pierre existants recensés parmi les constructions remarquables doivent être conservés. Leur remise en état est autorisée dans le respect propre à chacun des types de clôture. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

11.7. ANTENNES ET ELEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

- 11.7/1. Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, machineries, caissons, canalisations, etc.), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2,00 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3,00 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.
- 11.7/2. Les antennes paraboliques et autres antennes, ainsi que les climatiseurs doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'ils se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

11.8. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 11.8/1. Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.
- 11.8/2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- 11.8/3. Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.
- 11.8/4. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- 11.8/5. Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.
- 11.8/6. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE AUa.12 - STATIONNEMENT

- 12.1 Les règles de stationnement pour cette zone sont fixées à l'article 12 du chapitre VIII du titre 1 du présent règlement.

ARTICLE AUa.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Au moins 20% de la superficie du terrain doit être conservée en surface libre de construction ou de pleine terre.

Cependant, la surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014, inférieure ou égale à 200 m².

13.2 OBLIGATION DE PLANTER

13.2/1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

13.2/2. Les parties de terrain en pleine terre (non compris les équivalents en surfaces végétalisées) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de force 16/18 à la plantation doit être planté par 200 m² d'espace de pleine terre.

13.3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS

13.3/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.3/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.3/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ARTICLE AUa.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUa.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE AUa.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique dans le cas d'immeubles de logements de plus de six Points de Livraison Optique,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUb

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

Caractéristiques :

Cette zone est actuellement en friche. Elle est aujourd'hui non équipée. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble.

L'urbanisation de la zone pourra se faire en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes dans le dossier de PLU conformément à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme. Les OAP assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire de principe, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec l'OAP n°7 dite de la Voie des Roches 2.

Objectifs :

Cette zone a une vocation résidentielle. Elle comprend un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux.

Rappels :

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des sols argileux.

ARTICLE AUB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions à destination d'activités artisanales ou commerciales.
- 1.2. Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- 1.3. Les constructions ou les installations à destination agricole.
- 1.4. Les constructions à destination exclusif d'entrepôts.
- 1.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996.
- 1.6. La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme,
- 1.7. L'entreposage des caravanes, sauf celui autorisé à l'article AUB-2.
- 1.8. Les démolitions de tout ou partie des éléments et constructions remarquables sauf celles autorisées en AUB-2.
- 1.9. Les dépôts de toute nature.
- 1.10. Les carrières.

ARTICLE AUB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ensemble des occupations du sol devront prendre en compte les mesures indiquées aux points 2.5 et suivants du présent article, ainsi que l'ensemble des servitudes indiquées en annexe 7.1 du dossier de PLU.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve :

- de la réalisation des équipements publics nécessaires,
- qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble.

Sont autorisées, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- 2.2. L'entreposage des caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- 2.3. Catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale
Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements comportent 100% de logements au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- 2.4. Les antennes relais, sous réserve de ne pas être implantées dans le périmètre de co-visibilité d'un Monument Historique ou dans un site classé.
- 2.5. Protections, risques et nuisances

Risques de retrait gonflement des sols argileux :

La zone est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre

pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.

- 2.6. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.5, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une OAP :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions et des principes d'organisation de l'orientation d'aménagement et de programmation n°7 dit « voie des Roches 2 ».

ARTICLE AUB.3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement (annexe 13). Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

3.3. ACCÈS

- 3.3/1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- 3.3/2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3/3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4. VOIRIE

- 3.4/1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.4/2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.4/3. La création de nouvelles voies en impasse doit obligatoirement disposer d'une aire de retournement si elle dessert au moins deux parcelles.
- 3.4/4. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

ARTICLE AUB.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

- 4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de l'agglomération du Val d'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent règlement (annexe 10).

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

correspondante.

4.2/2 Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées «autres que domestiques» sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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.

- Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

4.2/4. Les eaux pluviales :

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992. Toutefois, dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un séparateur d'hydrocarbures installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent PLU, soit le 24/01/2014, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

4.3. AUTRES RÉSEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit

en fibre optique, interne à la parcelle, devra être enfouis.

- 4.3/2. Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.
- 4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS

- 4.4/1. Règles applicables aux logements collectifs.

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de la communauté d'agglomération du Val d'Orge, annexé au présent règlement (annexe 11).

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'agglomération du Val d'Orge.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions Ordures ménagères » correspondante

Les conteneurs devront être intégrés dans le paysage environnant.

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

- 4.4/4. Règles applicables aux constructions autres que celles à destination d'habitation.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

ARTICLE AUB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- 6.2/1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6.2/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE AUB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. RÈGLES GÉNÉRALES

- 7.1/1. Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions doivent respecter les marges d'isolement.
- 7.1/2. La largeur des marges d'isolement sera au moins égale à :
 - la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou l'acrotère, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 4,00 mètres,
 - la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou l'acrotère, lorsque celle-ci ne comporte pas de baie, avec un minimum de 2,5 mètres.
- 7.1/3. Les piscines devront obligatoirement respecter une marge d'isolement de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- 7.2/1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7.2/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).
- 7.2/3. Les abris de jardin.

ARTICLE AUB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. RÈGLES GÉNÉRALES

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.40.

9.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- 9.2/1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.2/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

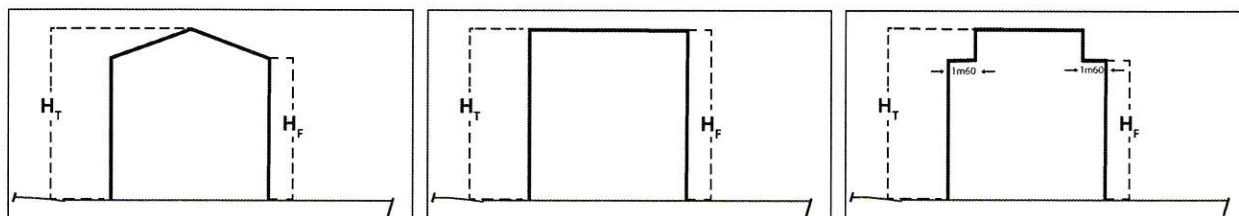
ARTICLE AUB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DÉFINITION

- 10.1/1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les constructions doivent respecter :
 - une hauteur totale (H_T) mesurée au point le plus élevé du toit qui correspond au gabarit enveloppe ;
 - une hauteur de façade (H_F), mesurée soit à la corniche ou à l'égout de toiture dans le cas d'une toiture à pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse.
- 10.1/2. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions. Toutefois, lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 10.1/3. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article AUB.11.

10.2. RÈGLES GÉNÉRALES

- 10.2/1. À partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions et implantations nouvelles doivent respecter :
 - une hauteur totale (H_T), mesurée au point le plus élevé du toit, définie à 9,00 mètres maximum
 - lorsque la construction dispose d'un niveau en attique, ce dernier est obligatoirement en retrait d'au moins 1,60 m sur toutes les façades dans le gabarit enveloppe sauf sur les façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.



10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- 10.3/1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 10.3/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.), sauf les antennes relais.
- 10.3/4. La hauteur des annexes doit être inférieure à celle de la ou des constructions principales.

ARTICLE AUB.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. RÈGLES GÉNÉRALES

- 11.1/1. Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.
- 11.1/2. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes, notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche.
- 11.1/3. Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

11.2. TOITURES

- 11.2/1. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 11.2/2. Les toitures-terrasses doivent être végétalisées.
La toiture des constructions annexes n'est pas réglementée.
- 11.2/3. La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.
- 11.2/4. Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.) devront s'intégrer à l'architecture générale de la construction et à son environnement immédiat.
- 11.2/5. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.3. MATÉRIAUX

- 11.3/1. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.
- 11.3/2. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

11.4. CLÔTURES

- 11.4/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- 11.4/2. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 mètres en façade sur la voie publique et 2,00 mètres en limites séparatives. Pour les clôtures de façade sur la voie publique, une hauteur maximale de 1,5 mètres est conseillée.
- 11.4/3. En bordure des voies :
- La clôture sera exclusivement constituée, au choix :
- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
 - de 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.
- Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.
- 11.4/4. Sur limites séparatives,
- Les limites séparatives seront constituées soit d'un mur plein enduit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides, d'une grille verticale d'aspect métallique ou de panneaux d'aspect bois. Elles pourront être ou non doublées de haies vives.
- Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et de la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum.
- 11.4/5. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.
- 11.4/6. Les murs bahut devront s'harmoniser avec les murs de façade des constructions.
- 11.4/7. L'aspect, la couleur et les matériaux des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.5. VOLUMÉTRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES

- 11.5/1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).
- 11.5/2. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

11.6. ANTENNES ET ELEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

- 11.6/1. Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, machineries, caissons, canalisations, etc..), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2,00 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3,00 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.
- 11.6/2. Les antennes paraboliques et autres antennes, ainsi que les climatiseurs doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'ils se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.
- Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

11.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 11.7/1. Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.
- 11.7/2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- 11.7/3. Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.
- 11.7/4. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- 11.7/5. Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.
- 11.7/6. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE AUB.12 - STATIONNEMENT

- 12.1 Les règles de stationnement pour cette zone sont fixées à l'article 12 du chapitre VIII du titre 1 du présent règlement.

ARTICLE AUB.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Au moins 30% de la superficie du terrain doit être conservée en surface libre de construction ou de pleine terre.
Cependant, la surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

13.2 OBLIGATION DE PLANTER

- 13.2/1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 13.2/2. Un arbre de haute tige de force 16/18 à la plantation doit être planté par 200 m² de terrain.

13.3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS

- 13.3/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.
- 13.3/2. Les parcs de stationnement extérieurs et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.
- 13.3/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement extérieurs de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ARTICLE AUB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUB.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE AUB.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique dans le cas d'immeubles de logements de plus de six Points de Livraison Optique,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUc

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

Caractéristiques :

Cette zone est actuellement en friche. Elle est aujourd'hui non équipée. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble.

L'urbanisation de la zone pourra se faire en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes dans le dossier de PLU conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Les OAP assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire de principe, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec l'OAP n°8 dite du chemin des Hauts Buarts Sud.

Objectifs :

L'objectif principal de la zone est de construire du logement mixte, dont au moins 50% de logement social, afin de répondre aux objectifs fixés par la Loi en termes de logements sociaux.

Rappels :

Des constructions remarquables ont été identifiées dans la zone au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme. Ces constructions sont recensées en annexe VII du règlement de P.L.U. et indiquées sur le plan de zonage.

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des sols argileux.

ARTICLE AUc.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions à destination d'activités artisanales ou commerciales.
- 1.2. Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- 1.3. Les constructions ou les installations à destination agricole.
- 1.4. Les constructions à destination exclusif d'entrepôts.
- 1.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996.
- 1.6. La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme,
- 1.7. L'entreposage des caravanes, sauf celui autorisé à l'article AUc-2.
- 1.8. Les démolitions de tout ou partie des éléments et constructions remarquables sauf celles autorisées en AUc-2.
- 1.9. Les dépôts de toute nature.
- 1.10. Les carrières.

ARTICLE AUc.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ensemble des occupations du sol devront prendre en compte les mesures indiquées aux points 2.5 et suivants du présent article, ainsi que l'ensemble des servitudes indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve :

- de la réalisation des équipements publics nécessaires,
- du respect des prescriptions et des principes d'organisation de l'orientation d'aménagement et de programmation n°7 dit du chemin des Hauts Buarts Sud ;
- qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble.

Sont autorisées, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- 2.2. L'entreposage des caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- 2.3. Catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements comportent 50% minimum de logements au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur.

Dans le cadre du dépôt d'un permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux.
- 2.4. Les antennes relais, sous réserve de ne pas être implantées dans le périmètre de co-visibilité d'un Monument Historique ou dans un site classé.

2.5. Protections, risques et nuisances

2.5/1. Éléments et constructions remarquables : cadre général

2.5/1.a Les éléments et constructions remarquables sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.5/1.b Les travaux sont autorisés sur les éléments et constructions remarquables si ces interventions ont pour objet leur conservation, leur restauration ou leur réhabilitation.

2.5/1.c En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des éléments et constructions remarquables pourra être autorisée.

2.5/1.d La liste des éléments remarquables est annexée au présent règlement (annexe 7).

2.5/2. Éléments et constructions remarquables : pierrées et canalisations

Pour tous travaux ou occupations des sols situés en tout ou partie à moins de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des réseaux de canalisations ou de pierrées repéré au plan de zonage et annexé au présent règlement (annexe 7), le pétitionnaire devra joindre à sa demande d'autorisation une étude de repérage de la canalisation ou de la pierrée. Cette étude devra attester la localisation exacte de la pierrée et indiquer la façon dont sera pris en compte l'ensemble des dispositions énumérées aux points a) et b) ci-dessous :

a) Toutes constructions et installations sont interdites sur le réseau de canalisations et de pierrées recensé au titre des constructions remarquables, ainsi que dans une emprise de 3 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du réseau.

b) Toutefois, sont autorisés :

- des aménagements légers, par exemple pour permettre des cheminements doux (piétons et cycles non motorisés),
- des aménagements ponctuels de voirie afin de permettre la traversée des canalisations et des pierrées par des véhicules motorisés,
- des aménagements de voirie lorsque la canalisation ou la pierrée est déjà située sous une voirie existante.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à éviter tout désordre sur la canalisation ou la pierrée.

Dans le cas où des travaux ou occupations des sols engendreraient des dégradations sur le réseau, le pétitionnaire sera tenu de le remettre en l'état.

Dans le cas où un pétitionnaire découvrirait de manière fortuite une canalisation ou une pierrée appartenant au réseau historique de la ville de Longpont-sur-Orge protégé au titre des éléments remarquables au PLU, l'ensemble des règles du présent article 2.5/2) y seront applicables.

2.5/3. Risques de retrait-gonflement des sols argileux :

La zone est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.

2.5/4. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

La zone est située au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

2.6. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.5, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une OAP :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions et principes d'organisation de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 dit chemin des Hauts Buarts Sud.

ARTICLE AUc.3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement (annexe 13). Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

3.3. ACCÈS

- 3.3/1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- 3.3/2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3/3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4. VOIRIE

- 3.4/1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.4/2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 3.4/3. La création de nouvelles voies en impasse doit obligatoirement disposer d'une aire de retournement si elle dessert au moins deux parcelles.
- 3.4/4. Lorsque des voiries à réaménager ou à créer sont indiquées dans l'orientation d'aménagement et de programmation, les prescriptions en termes de type de voie, de largeur de voie et de sens de circulation qui y sont applicables devront être respectées.
- 3.4/5. Lorsque des voiries à réaménager ou à créer ne sont pas indiquées dans l'orientation d'aménagement et de programmation, elles devront respecter les règles suivantes :
 - les voies privées à créer desservant plusieurs logements devront avoir une largeur au moins égale à 9,5 m, incluant les trottoirs, la chaussée et le stationnement, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.
 - les accès particuliers, desservant un seul logement, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m.
- 3.4/6. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

3.5. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 3.1 À 3.4., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE OAP

Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUc.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de l'agglomération du Val l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent règlement (annexe 10).

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

4.2/2 Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées «autres que domestiques» sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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.

- Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

4.2/4. Les eaux pluviales :

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992. Toutefois, dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un séparateur d'hydrocarbures installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 24/01/2014, il

s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

4.3. AUTRES RÉSEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution

- 4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devra être enfouis.
- 4.3/2. Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.
- 4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS

- 4.4/1. Règles applicables aux logements collectifs.

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de la communauté d'agglomération du Val d'Orge, annexé au présent règlement (annexe 11).

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'agglomération du Val d'Orge.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions Ordures ménagères » correspondante

Les conteneurs devront être intégrés dans le paysage environnant.

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements

- 4.4/4. Règles applicables aux constructions autres que celles à destination d'habitation.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

ARTICLE AUc.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUc.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 3,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Les clôtures peuvent constituer être implantées à l'alignement. Le cas échéant, celles-ci doivent respecter les prescriptions de l'article AUc. 11.4.

6.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- 6.2/1. Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à l'alignement pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.
- 6.2/2. Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, une implantation des constructions à l'alignement sera autorisée sur l'un des deux côtés.

6.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- 6.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la réglementation du présent PLU à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).
- 6.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE AUc.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. RÈGLES GÉNÉRALES

- 7.1/1. Les constructions et installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La largeur des marges d'isolement sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée au faitage ou à l'acrotère (D=H)
- 7.1/2. Les piscines devront obligatoirement respecter une marge d'isolement de 2.5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

- 7.2/1. Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m

7.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- 7.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes :
- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
 - que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

- 7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).
- 7.3/4. Les abris de jardin.

ARTICLE AUc.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. RÈGLES GÉNÉRALES

- 8.1/1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :
- La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou l'acrotère ($D=H$).
- 8.1/2. Dans le cas d'habitations individuelles, il ne sera pas fixé de distance minimales entre les bâtiments d'habitation et les garages.

8.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m par bâtiment.

8.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- 8.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :
- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

- 8.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 8.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE AUc.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. RÈGLE GÉNÉRALE

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.40.

9.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- 9.2/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).
- 9.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE AUc.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DÉFINITION

- 10.1/1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les constructions doivent respecter :
 - une hauteur totale (H_T) mesurée au point le plus élevé du toit qui correspond au gabarit enveloppe ;
 - une hauteur de façade (H_F), mesurée soit à la corniche ou à l'égout de toiture dans le cas d'une toiture à pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse.
- 10.1/2. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions. Toutefois, lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 10.1/3. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article AUc.11.

10.2. RÈGLES GÉNÉRALES

- 10.2/1. Les constructions doivent respecter les hauteurs indiquées dans les nouveaux espaces constructibles de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 (hauteurs indiquées par niveau).

Les hauteurs doivent également respecter les règles suivantes :

10.2/2. Dans les nouveaux espaces constructibles R+1 :

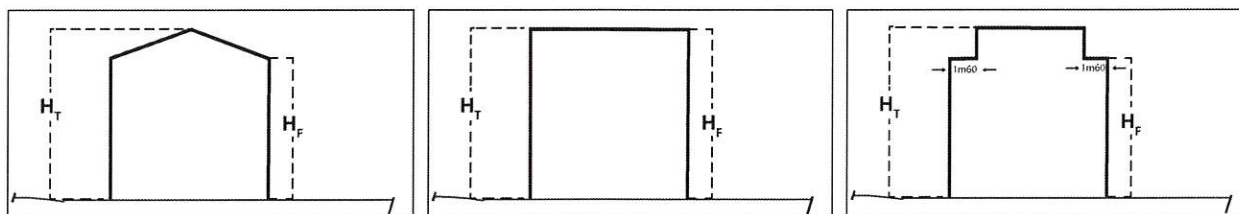
À partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions et implantations nouvelles doivent respecter une hauteur totale (H_T), mesurée au point le plus élevé du toit, définie jusqu'à :

- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse,
- ou jusqu'au faitage, dans le cas d'une toiture à pente,
- dans tous les cas, la hauteur totale ne devra pas dépasser les 10,00 mètres maximum.

10.2/3. Dans les nouveaux espaces constructibles R+2 et R+2+attique :

À partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions et implantations nouvelles doivent respecter une hauteur totale (H_T), mesurée au point le plus élevé du toit, définie jusqu'à :

- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse, soit 12,00 mètres maximum,
- ou jusqu'au faitage, dans le cas d'une toiture à pente, soit 12,00 mètres maximum.
- lorsque la construction dispose d'un niveau en attique, ce dernier est obligatoirement en retrait d'au moins 1,60 m sur toutes les façades dans le gabarit enveloppe sauf sur les façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.



10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRÉSENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

- 10.3/1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 10.3/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.), sauf les antennes relais.
- 10.3/3. La hauteur des annexes doit être inférieure à celle de la ou des constructions principales.

ARTICLE AUc.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. RÈGLES GÉNÉRALES

- 11.1/1. Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.
- 11.1/2. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes, notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche.
- 11.1/3. Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

11.2. TOITURES

- 11.2/1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 11.2/2. Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes.
Lorsque les toitures de constructions sont des toitures-terrasses, elles doivent être végétalisées.
La toiture des constructions annexes n'est pas réglementée.
- 11.2/3. Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants, devront être composées avec les percements des façades, ces châssis seront de proportion plus haute que large. Leur taille ne pourra pas excéder 0.80 m par 1.20 mètres.
- 11.2/4. La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.
- 11.2/5. Les édifices techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.) devront s'intégrer à l'architecture générale de la construction et à son environnement immédiat.
- 11.2/6. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.3. MATÉRIAUX

- 11.3/1. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.
- 11.3/2. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

11.4. CLÔTURES

- 11.4/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- 11.4/2. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 mètres en façade sur la voie publique et 2,00 mètres en limites séparatives. Pour les clôtures de façade sur la voie publique, une hauteur maximale de 1,5 mètres est conseillée.
- 11.4/3. En bordure des voies :

La clôture sera exclusivement constituée, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- de 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas du mur ou du muret.

- 11.4/4. Sur limites séparatives,

Les limites séparatives seront constituées soit d'un mur plein enduit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides, d'une grille verticale d'aspect métallique ou de panneaux d'aspect bois. Elles pourront être ou non doublées de haies vives.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et de la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum.

- 11.4/5. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.
- 11.4/6. Les murs bahut devront s'harmoniser avec les murs de façade des constructions.

- 11.4/7. L'aspect, la couleur et les matériaux des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.5. VOLUMÉTRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES

- 11.5/1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).
- 11.5/2. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

11.6. ÉLÉMENTS ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

- 11.6/1. Toutes constructions et installations sont interdites sur le réseau de canalisations et de pierrées recensé au titre des constructions remarquables, ainsi qu'à une distance d'1 mètre de part et d'autre des bords extérieurs du réseau. Toutefois, sont autorisés :
- des aménagements légers, par exemple pour permettre des cheminements doux (piétons et cycles non motorisés),
 - des aménagements ponctuels de voirie afin de permettre la traversée des pierrées par des véhicules motorisés,
 - des aménagements de voirie lorsque la pierrée est déjà située sous une voirie existante. Ces aménagements doivent être conçus de manière à éviter tout désordre sur la canalisation.

11.7. ANTENNES ET ELEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

- 11.7/1. Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, machineries, caissons, canalisations, etc.), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2,00 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3,00 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.
- 11.7/2. Les antennes paraboliques et autres antennes, ainsi que les climatiseurs doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'ils se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.
- Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

11.8. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 11.8/1. Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.
- 11.8/2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- 11.8/3. Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.
- 11.8/4. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- 11.8/5. Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.
- 11.8/6. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE AUc.12 - STATIONNEMENT

- 12.1 Les règles de stationnement pour cette zone sont fixées à l'article 12 du chapitre VIII du titre 1 du présent règlement.

ARTICLE AUc.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Au moins 30% de la superficie du terrain doit être conservée en surface libre de construction ou de pleine terre.
Cependant, la surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

13.2 OBLIGATION DE PLANTER

- 13.2/1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 13.2/2. Un arbre de haute tige de force 16/18 à la plantation doit être planté par 200 m² de terrain.

13.3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS

- 13.3/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.
- 13.3/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.
- 13.3/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ARTICLE AUc.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUc.15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement

énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE AUc.16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique dans le cas d'immeubles de logements de plus de six Points de Livraison Optique,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUI

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

« **Caractéristiques :**

La zone est en grande partie en friche. Plusieurs constructions y sont implantées illégalement. Elle est aujourd'hui non équipée. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

Objectifs :

Il s'agit de développer l'activité dans cette zone proche de l'entrée de ville, en continuité de la zone d'activités des Echassons (Monthéry et Longpont-sur-Orge). Les règles doivent également permettre d'assurer l'intégration paysagère des activités et notamment la transition avec les autres zones dédiées à l'habitat ou aux espaces naturels.

L'aménagement de la zone est encadré par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 dit « de la Tourelle ».

Rappels :

La zone est concernée par :

- le risque de retrait-gonflement des sols argileux,
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestres. »

ARTICLE AUI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes:

- 1.1. Les constructions à destination d'habitation autres que définies à l'article AUI-2,
- 1.2. Les constructions à destination de commerce,
- 1.3. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- 1.4. Les constructions ou les installations à destination agricole.
- 1.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996, amendée par la directive 2003/105/CE.
- 1.6. La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme,
- 1.7. Les dépôts non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de matériaux à ciel ouvert.
- 1.8. Les forages particuliers destinés à l'utilisation de l'eau.
- 1.9. L'extraction sur place de matériaux pour chantier. Les déblais et matériaux provenant des terrassements généraux, des excavations pour fondations des constructions et des démolitions devront être évacués dans les décharges publiques ou agréées à cet effet, à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE AUI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations du sol devront prendre en compte les mesures indiquées aux points 2.6 et suivants du présent article, ainsi que l'ensemble des servitudes indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve :

- de la réalisation des équipements publics nécessaires,
- du respect des prescriptions et des principes d'organisation de l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 dit « de la Tourelle ».

Sont autorisées, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. Les constructions à destination d'habitation répondant aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité ;
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
 - qu'elles ne dépassent pas 100m² de surface de plancher par unité foncière.

- 2.2.** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où :
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- 2.3.** L'aménagement des constructions existantes, interdites au sens des règles de l'article AUI.1 mais légalement autorisées, s'il est réalisé sans changement de destination et dans le volume existant,
- 2.4.** Les extensions modérées des constructions existantes, interdites au sens des règles de l'article AUI.1 mais légalement autorisées, jusqu'à 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, soit le XX/XX/XXXX, dans la limite de 25m² de surface de plancher supplémentaire.
- 2.5.** Sont cependant exclus, au sens des règles 2.3 et 2.4 ci-dessus, les travaux ayant pour effet :
- de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...),
 - de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
 - de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40m²,
 - d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante,
 - d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante.

2.6. PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

2.6/1. Risques de retrait gonflement des sols argileux :

La zone est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.

2.6/2. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

La zone est située au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

ARTICLE AUI.3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1.** Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- 3.2.** Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement (annexe 13). Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

3.3. ACCES

3.3/1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.3/2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3/3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4. VOIRIE

3.4/1. Les voiries à réaménager ou à créer devront respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°4.

3.4/2. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.4/3. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.4/4. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.4/5. Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 10 m, incluant les trottoirs et une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et des poids-lourds. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.

3.4/6. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

ARTICLE AUI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1. Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent règlement (annexe 10).

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

4.2/2. Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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.

- Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

4.2/4. Les eaux pluviales :

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de *rejet zéro*). Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992. Toutefois, dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la

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

- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un séparateur d'hydrocarbures installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le xx/xx/xxxx, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

4.3. AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devra être enfouis.

4.3/2. Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS

4.4/1. Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles, doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

4.4/2. Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

4.4/3. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

4.4/4. Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

4.4/5. Nota: Le local de stockage devra être conforme aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement (annexe 11).

ARTICLE AUI.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 REGLES GENERALES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à l'alignement pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

6.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

6.3/1. Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la règle à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

6.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE AUI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 REGLES GENERALES

7.1/1. L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

7.1/2. Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies sous réserve qu'elles présentent une cohérence architecturale avec les bâtiments mitoyens. En cas de retrait, les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

7.1/4. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

7.1/3. Règles applicables aux marges d'isolement :

- Retrait par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone : la largeur des marges d'isolement sera au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur de la façade, avec un minimum de 5 mètres.
- Retrait par rapport aux limites séparatives correspondant à une limite de la zone : la largeur des marges d'isolement sera au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres.

7.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

7.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

7.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

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

8.1. REGLES GENERALES

Les constructions peuvent être contiguës.

En cas de retrait, la distance entre deux constructions situées sur une même propriété sera au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres, lorsque l'une ou l'autre des constructions comporte des baies.

- la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 mètres si aucune des constructions ne comporte de baie.

8.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

8.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

8.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve des conditions suivantes:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

8.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE AUI.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 REGLE GENERALE

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,50

9.2 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

9.2/1. Les modifications ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

9.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,

ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE AUI.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DEFINITION

10.1/1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1/2. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions. Toutefois, lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.1/3. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UI.11.

10.2. REGLES GENERALES

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain de référence.

10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

10.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants, dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

10.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.), sauf les antennes relais.

ARTICLE AUI.11- ASPECT EXTERIEUR

11.1. REGLES GENERALES

11.1/1. Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.1/2. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

11.1/3. Le traitement architectural et paysager des constructions le long des voies publiques devra être soigné en raison de leur rôle de "façade" des zones d'activités et "d'entrées de Ville".

11.1/4. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes, notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche.

11.1/5. Les couleurs des bâtiments devront s'harmoniser avec l'environnement et ne pas porter atteinte au caractère du site et du paysage.

11.2. VOLUMETRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES

11.2/1. Le volume et les façades des bâtiments devront être la traduction de leur mode de construction et d'utilisation. On recherchera à exprimer chacun des éléments du programme selon ses caractéristiques propres (bureaux, atelier, ...) tout en ayant le souci de maintenir la cohérence de l'ensemble.

11.2/2. Les bâtiments destinés à l'habitation seront obligatoirement intégrés à l'architecture des bâtiments principaux liés à l'activité.

11.2/3. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11.2/4. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

11.2/5. Les façades végétalisées sont autorisées.

11.3. TOITURES

11.3/1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.3/2. Les toitures des constructions seront :

- soit composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 35° et 45°.
- soit couvertes en terrasses ou terrasses jardin.
- soit végétalisées.

11.3/3. Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

11.3/4. Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

11.3/5. Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints.

11.4. MATERIAUX

11.4/1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

11.4/2. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

11.4/3. Seuls seront acceptés des matériaux de parement à l'aspect fini et traités contre la corrosion. Les jeux de couleurs du type décoration seront à éviter au profit de modénatures. Les bardages ne pourront recouvrir plus de 70% de la totalité des façades des bâtiments.

11.4/4. L'assise et le couronnement devront bénéficier d'un traitement spécifique. Les entrées ainsi que les parties bureaux seront facilement identifiables.

11.4/5. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains. Les matériaux seront utilisés dans leur couleur naturelle, ou avec des teintes pastel (gris, vert, bleu) ou blanches. Les couleurs vives sont interdites (jaune, rouge, vert ou bleu vifs).

11.4/6. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

11.5. CLOTURES

11.5/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.5/2. Au moins une des limites séparatives fera l'objet d'un traitement végétal : les clôtures seront alors composées de végétaux d'essences diversifiées. Les autres limites pourront être doublées ou non de haies vives.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et de la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum.

11.5/3. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

11.5/4. En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

11.6. PAYSAGEMENT

Les bassins de rétention nécessaires à l'implantation de nouvelles constructions doivent être paysagés. Le traitement par noues végétalisées est fortement recommandé.

11.7. DISPOSITIONS DIVERSES

11.7/1. Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégré à la composition générale.

11.7/2. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

11.7/3. Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère de l'environnement.

11.7/4. L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

ARTICLE AUI.12- STATIONNEMENT

12.1 Les règles de stationnement pour cette zone sont fixées à l'article 12 du chapitre VIII du titre 1 du présent règlement.

12.2 Doivent également être respectées les règles suivantes :

- Les besoins en stationnement doivent être assurés impérativement dans la parcelle. Le stationnement sur voirie est interdit en zone d'activités.
- Aires de livraison : les aires de livraisons doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
- Pour les poids lourds, les places de stationnement devront avoir au minimum les dimensions et caractéristiques suivantes :
 - une longueur de 10 mètres,
 - une largeur de 3,50 mètres.
 - un dégagement de 12 mètres.

ARTICLE AUI.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.2/1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

13.2/2. Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins trois arbres de haute tige de force 16/18 à la plantation par 100m² d'espace libre* et 1/5^{ème} de leur surface en plantations arbustives constituées de persistants et de non persistants.

13.2/3. L'aménagement de la zone devra respecter les principes paysagers définis dans l'OAP n°4.

13.2 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13.2/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.2/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.2/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ARTICLE AUI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Le coefficient d'occupation des sols autorisé est égal à 1.~~

NON REGLEMENTE
Modification n°1 du PLU
approuvée le 14/12/2015

ARTICLE AUI.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUI.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Zones d'activité très haut débit, guide pratique à destination des aménageurs,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE IIAU

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

« Caractéristiques :

La zone regroupe plusieurs secteurs aujourd'hui insuffisamment équipés : La Grange aux Cercles, Les Buarts, Les Folies Nord, Les Roches 2, Grotteau/Villarceaux, Le Biron, Les Douvières et les Frileuses. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du présent P.L.U.

Objectifs :

L'aménagement de la zone doit permettre de répondre, dans le moyen et le long terme, à la demande en logements, et en particulier à la demande en logements sociaux, tout en intégrant les nouveaux quartiers dans le tissu urbain existant.

L'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone est encadrée par l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 : « Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ».

La zone comprend un secteur, le secteur IIAUa, qui présente la spécificité de se trouver dans une zone d'aléas d'inondation. Les constructions et utilisations du sol dans ce secteur peuvent donc faire l'objet de prescriptions particulières.

Rappels :

Des constructions remarquables ont été identifiées dans la zone au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme. Ces constructions sont recensées en annexe VII du règlement de P.L.U. et indiquées sur le plan de zonage.

La zone est concernée par :

- le risque de retrait-gonflement des sols argileux,
- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,
- le risque de transport de matières dangereuses,
- le risque lié aux ouvrages électriques à haute et très haute tension,
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestres,
- des aléas d'inondation (projet de PPRI Orge Sallemouille). »

ARTICLE IIAU.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1.1. Sont interdites toutes les constructions et installations, les nouveaux aménagements et les travaux, à l'exception de ceux autorisés à l'article IIAU.2.

ARTICLE IIAU.2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations du sol devront prendre en compte les mesures indiquées aux points 2.8 et suivants du présent article, ainsi que l'ensemble des servitudes indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1 L'aménagement des constructions existantes et légalement autorisées, s'il est réalisé sans changement de destination et dans le volume existant,
- 2.2 Les extensions modérées des constructions existantes et légalement autorisées jusqu'à 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014, dans la limite de 25m² de surface de plancher supplémentaire.
- 2.3 Sont cependant exclus, au sens des règles 2.1 et 2.2 ci-dessus, les travaux ayant pour effet :
- de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...),
 - de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
 - de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40m²,
 - d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante,
 - d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante.
- 2.4 Les constructions ou installations qui constituent des équipements de service public ou d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux.
- 2.5 Les exhaussements et affouillement du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit...).
- 2.6 L'entreposage des caravanes, uniquement dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- 2.7 Les antennes relais, sous réserve de ne pas être implantées dans le périmètre de co-visibilité d'un Monument Historique ou dans un site classé.
- 2.8 PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

2.8/1. Éléments et constructions remarquables : cadre général

2.8/1.a Les éléments et constructions remarquables sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.8/1.b Les travaux sont autorisés sur les éléments et constructions remarquables si ces interventions ont pour objet leur conservation, leur restauration ou leur réhabilitation.

2.8/1.c En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des éléments et constructions remarquables pourra être autorisée.

2.8/1.d La liste des éléments remarquables est annexée au présent règlement (annexe 7).

2.8/2. Éléments et constructions remarquables : pierrées et canalisations

Pour tous travaux ou occupations des sols situés en tout ou partie à moins de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des réseaux de canalisations ou de pierrées repéré au plan de zonage et annexé au présent règlement (annexe 7), le pétitionnaire devra joindre à sa demande d'autorisation une étude de repérage de la canalisation ou de la pierrée. Cette étude devra attester la localisation exacte de la pierrée et indiquer la façon dont sera pris en compte l'ensemble des dispositions énumérées aux points a) et b) ci-dessous :

a) Toutes constructions et installations sont interdites sur le réseau de canalisations et de pierrées recensé au titre des constructions remarquables, ainsi que dans une emprise de 3 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du réseau.

b) Toutefois, sont autorisés :

- des aménagements légers, par exemple pour permettre des cheminements doux (piétons et cycles non motorisés),
- des aménagements ponctuels de voirie afin de permettre la traversée des canalisations et des pierrées par des véhicules motorisés,
- des aménagements de voirie lorsque la canalisation ou la pierrée est déjà située sous une voirie existante.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à éviter tout désordre sur la canalisation ou la pierrée.

Dans le cas où des travaux ou occupations des sols engendreraient des dégradations sur le réseau, le pétitionnaire sera tenu de le remettre en l'état.

Dans le cas où un pétitionnaire découvrirait de manière fortuite une canalisation ou une pierrée appartenant au réseau historique de la ville de Longpont-sur-Orge protégé au titre des éléments remarquables au PLU, l'ensemble des règles du présent article 2.8/2 y seront applicables.

2.8/3. Espaces boisés classés (EBC) :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.8/4. Espaces Vert Protégés (EVP) :

2.8/4.a. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.8/4.b. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

2.8/4.c. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.

2.8/5. Berges Protégées (BP)

Le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L. 123-1-5-7e et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme et définies graphiquement au plan de zonage. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, soit le 23/01/2014, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

2.8/6. Zones humides :

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe VII du présent règlement. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

2.8/7. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La zone est traversée par une ou plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz. Les servitudes à respecter en matière d'urbanisation aux abords de ces canalisations sont rappelées en annexe VIII du présent règlement.

2.8/8. Ouvrages électriques à haute et très haute tension :

La zone est traversée par des ouvrages électriques à haute tension et très haute tension. Les servitudes à respecter aux abords de ces lignes sont indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

Sous les lignes à haute et très haute tension et 10 mètres de part et d'autre de ces lignes, les constructions nouvelles sont interdites. Sont toutefois autorisées les extensions, modifications et surélévations des bâtiments existants et légalement autorisés avant la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014, sous réserve des prescriptions indiquées en point 2.1 de l'article IIAU.2.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.8/9. Risques de retrait-gonflement des sols argileux :

La zone est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.

2.8/10. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

La zone est située au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

2.9 PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES DANS LE SECTEUR IIAUa

2.9/1. Aléas d'inondation.

Le secteur est concerné par des aléas d'inondation définis dans le projet de PPRI Orge Sallemouille prescrit depuis le 21 décembre 2012. Les autorisations d'urbanisme dans ce secteur peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation du PPRI.

La carte des aléas d'inondation est annexée au règlement (annexe 15).

ARTICLE IIAU.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 REGLE GENERALE

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

6.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

6.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants qui ne seraient pas implantées conformément à la réglementation du présent PLU, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

6.3/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

6.3/3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IIAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 4 mètres si celle-ci comporte des baies.

Cette marge pourra être réduite sans pouvoir être inférieur à 2.5m.

7.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

7.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

7.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes :

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.11 - ASPECT EXTERIEUR.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.

13.1 BERGES PROTEGEES (BP)

Les Berges Protégées sont inscrites aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 i) du Code de l'urbanisme. Elles correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame bleue de la commune.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection :

- Les berges ne doivent en aucun cas être imperméabilisées,
- L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'Environnement « le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le

cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives."

ARTICLE IIAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. (C.O.S.)

14.1 REGLE GENERALE

Le C.O.S. est nul.

14.2 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES:

L'aménagement des constructions existantes et légalement autorisées sous réserve des prescriptions indiquées en point 2.1 à 2.3 de l'article IIAU.2

ARTICLE IIAU.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE X : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE A

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

« Caractéristiques :

La zone correspond à des secteurs dédiés à l'agriculture, qui, au-delà de leur valeur agricole, contribuent à l'identité paysagère de la commune, identité que l'on pourrait qualifier d'agro-naturelle. Ces espaces agricoles sont cependant fortement morcelés ou enclavés et sous forte pression urbaine. L'organisation paysagère de la vallée est ainsi devenue plus difficile à lire en dehors du site du bourg, resté magnifiquement inscrit dans sa séquence paysagère.

Objectifs :

Favoriser le maintien et le développement de l'agriculture. Préserver le paysage agricole encore existant et, si possible, sur les parcelles en déprise agricole, restaurer l'ancien cadre paysager typique de ce coteau de vallée, caractérisé par des espaces cultivées dénués d'habitat dispersé, ponctués par des parcelles de vergers, de maraîchage, de fleurs et de vignes.

Rappels :

Des constructions remarquables ont été identifiées dans la zone au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme. Ces constructions sont recensées en annexe VII du règlement de P.L.U. et indiquées sur le plan de zonage.

La zone est concernée par :

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,
- la présence d'ouvrages électriques à haute et très haute tension,
- le risque de transport de matières dangereuses,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux,
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestres,
- des aléas d'inondation (projet de PPRI Orge Sallemouille). »



ARTICLE A.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les nouvelles constructions et installations de toutes natures, les nouveaux aménagements et les travaux à l'exception de ceux autorisées à l'article A.2.
- 1.2. La pratique du camping et l'installation de caravanes.
 - 1.1. L'entreposage des caravanes.
- 1.2. Les démolitions de tout ou partie des éléments et constructions remarquables sauf celles autorisées en A2.
- 1.3. Ouvrages électriques à haute et très haute tension :

Sous les lignes à haute et très haute tension et 10 mètres de part et d'autre de ces lignes, les nouvelles constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article A.2.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations du sol devront prendre en compte les mesures indiquées au point 2.10 et suivants du présent article, ainsi que l'ensemble des servitudes indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

Les occupations du sol citées ci-dessous sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone agricole ne soit pas mis en cause.

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous condition de ne pas comporter de constructions à destination d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ces constructions et installations devront intégrer une exploitation répondant à deux fois la surface minimum d'installation en Essonne telle que fixée par arrêté préfectoral.
- 2.2 Les exploitations équestres, sous réserves de concerner un cheptel de 20 chevaux minimum
- 2.3 Les installations ou dépôts, classés ou non, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en sont le complément (y compris les dépôts d'hydrocarbure).
- 2.4 Les forages destinés à une exploitation agricole ;
- 2.5 L'aménagement des constructions existantes, interdites au sens des règles de l'article A.1 mais légalement autorisées (c'est-à-dire ayant bénéficié d'un permis de construire), s'il est réalisé sans changement de destination et dans le volume existant,
- 2.6 Sont cependant exclus, au sens des règles 2.5 ci-dessus, les travaux ayant pour effet :
 - de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...),
 - de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,

- de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40m²,
 - d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante,
- 2.7** les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.8** Les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit,...) ;
- 2.9** Les antennes relais, sous réserve de ne pas être implantées dans le périmètre de co-visibilité d'un Monument Historique ou dans un site classé.
- 2.10** PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES.

2.10/1. Éléments et constructions remarquables : cadre général

2.10/1.a Les éléments et constructions remarquables sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.10/1.b Les travaux sont autorisés sur les éléments et constructions remarquables si ces interventions ont pour objet leur conservation, leur restauration ou leur réhabilitation.

2.10/1.c En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des éléments et constructions remarquables pourra être autorisée.

2.10/1.d La liste des éléments remarquables est annexée au présent règlement (annexe 7).

2.10/2. Éléments et constructions remarquables : pierrées et canalisations

Pour tous travaux ou occupations des sols situés en tout ou partie à moins de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des réseaux de canalisations ou de pierrées repéré au plan de zonage et annexé au présent règlement (annexe 7), le pétitionnaire devra joindre à sa demande d'autorisation une étude de repérage de la canalisation ou de la pierrée. Cette étude devra attester la localisation exacte de la pierrée et indiquer la façon dont sera pris en compte l'ensemble des dispositions énumérées aux points a) et b) ci-dessous :

a) Toutes constructions et installations sont interdites sur le réseau de canalisations et de pierrées recensé au titre des constructions remarquables, ainsi que dans une emprise de 3 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du réseau.

b) Toutefois, sont autorisés :

- des aménagements légers, par exemple pour permettre des cheminements doux (piétons et cycles non motorisés),
- des aménagements ponctuels de voirie afin de permettre la traversée des canalisations et des pierrées par des véhicules motorisés,
- des aménagements de voirie lorsque la canalisation ou la pierrée est déjà située sous une voirie existante.



Ces aménagements doivent être conçus de manière à éviter tout désordre sur la canalisation ou la pierrée.

Dans le cas où des travaux ou occupations des sols engendreraient des dégradations sur le réseau, le pétitionnaire sera tenu de le remettre en l'état.

Dans le cas où un pétitionnaire découvrirait de manière fortuite une canalisation ou une pierrée appartenant au réseau historique de la ville de Longpont-sur-Orge protégé au titre des éléments remarquables au PLU, l'ensemble des règles du présent article 2.13/2) y seront applicables.

2.10/3. Espaces boisés classés (EBC) :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.10/4. Espaces Vert Protégés (EVP) :

2.10/4.a. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.10/4.b. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

2.10/4.c. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.

2.10/5. Zones humides :

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe VII du présent règlement. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

2.10/6. Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Orge inférieure :

Des terrains sis en zone A sont situés en zone inondable au plan d'exposition aux risques naturels prévisibles d'inondation (P.E.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.E.R.I. s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

2.10/7. Aléas d'inondation.

La zone est concernée par des aléas d'inondation définis dans le projet de PPRI Orge Sallemouille prescrit depuis le 21 décembre 2012. Les autorisations d'urbanisme peuvent donc faire l'objet de prescriptions particulières en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation du PPRI.

La carte des aléas d'inondation est annexée au règlement (annexe 15).



2.10/8. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La zone est traversée par une ou plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz. Les servitudes à respecter en matière d'urbanisation aux abords de ces canalisations sont rappelées en annexe VIII du présent règlement.

2.10/9. Ouvrages électriques à haute et très haute tension :

La zone est traversée par des ouvrages électriques à haute tension et très haute tension. Les servitudes à respecter aux abords de ces lignes sont indiquées en annexe 7.1.3 du dossier de P.L.U.

Sous les lignes à haute et très haute tension et 10 mètres de part et d'autre de ces lignes, sont autorisées les extensions, modifications et surélévations des bâtiments existants et légalement autorisés avant la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014,

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.10/10. Risques de retrait gonflement des sols argileux :

La zone est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.

2.10/11. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

La zone est située au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et les moyens d'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement (annexe 13). Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

3.3 ACCES

3.3/1. Aucune construction ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

3.3/2. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3/3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3/4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 VOIRIE

3.4/1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.4/2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de l'agglomération du Val l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent règlement (annexe 10).

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

4.2/2. Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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.

- Les eaux de piscines et bassins privés, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

4.2/4. Les eaux pluviales :

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de *rejet zéro*). Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992. Toutefois, dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un séparateur d'hydrocarbures installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le xx/xx/xxxx, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

4.3. AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution - télécommunication

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devra être enfouis.

4.3/2. Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.



4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans, des activités et pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 REGLE GENERALE

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

6.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

6.3/1. Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments agricoles existants qui ne seraient pas implantées conformément à la règle, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,

6.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. REGLE GENERALE

Le long des limites séparatives, la largeur des marges d'isolement sera au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 10 mètres.

7.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

7.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

7.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments agricoles existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes :

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

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

8.1 REGLE GENERALE

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m.

8.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire entre deux bâtiments pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m par bâtiment.

8.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

8.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments agricoles existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve des conditions suivantes:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire..

8.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DEFINITION

10.1/1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1/2. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions. Toutefois, lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.1/3. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article A.11.

10.2. REGLES GENERALES

10.2/1. Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain de référence.

10.2/2. Pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone, la hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 10 m par rapport au niveau du terrain de référence.

10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

10.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments agricoles existants, dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

10.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.), sauf les antennes relais.

10.3/4. Les équipements agricoles de caractère exceptionnel (silos...).

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1. REGLES GENERALES

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.2/3. CLOTURES

11.2/3.a. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.2/3.b. Afin de préserver et conforter les continuités écologiques, les clôtures devront être entièrement ajourées.

Dans ce cadre, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum.

Il est également préconisé de conserver les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares...

11.2/3.c. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. La conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

11.2/4. DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles des voies ouvertes à la circulation et masquées par une haie végétale.

11.2. ELEMENTS ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

11.3/1. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant en annexe 7 du présent règlement, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

11.3/2. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

11.3/3. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.3/4. L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

11.3/5. Les murs en pierre existants recensés parmi les constructions remarquables doivent être conservés. Leur remise en état est autorisée dans le respect propre à chacun des types de clôture. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

12.1 Les règles de stationnement pour cette zone sont fixées à l'article 12 du chapitre VIII du titre 1 du présent règlement.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.

13.1. ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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

13.2. ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 h) du Code de l'urbanisme.

13.2/1. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

13.2/2. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.



13.2/3. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique dans le cas d'immeubles de logements de plus de six Points de Livraison Optique,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

CHAPITRE XI : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE N

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

« **Caractéristiques :**

Il s'agit de zones naturelles à préserver en raison de l'intérêt écologique et paysager qu'elles représentent.

Objectifs :

Préserver les zones naturelles et/ou boisées, protéger les cours d'eau des pollutions, protéger et valoriser les sites classés. Cette protection n'exclut pas une utilisation à usage de loisirs, d'agriculture, ainsi que l'entretien des espaces verts et l'exploitation forestière.

La zone comprend deux secteurs :

- le secteur Nj, correspondant aux jardins familiaux,
- le secteur Np, correspondant aux espaces verts ouverts qui contribuent à valoriser le paysage de la vallée de l'Orge et qui sont entretenus sous forme de pâturage,

Rappels :

Des constructions remarquables ont été identifiées dans la zone au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme. Ces constructions sont recensées en annexe VII du règlement de P.L.U. et indiquées sur le plan de zonage.

La zone est concernée par :

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,
- le risque de transport de matières dangereuses,
- le risque lié aux ouvrages électriques à haute et très haute tension,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestres,
- des aléas d'inondation (projet de PPRI Orge Sallemouille),
- la présence de sites classés. »

ARTICLE N.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les nouvelles constructions et installations, les nouveaux aménagements et les travaux, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2.
- 1.2.** Les affouillements et les exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2.
- 1.3.** Les dépôts de toute nature.
- 1.4.** Les carrières.
- 1.5.** La pratique du camping et l'installation de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme. Toutefois, la pratique du camping et l'installation de caravanes sont strictement interdits dans les sites classés (servitude AC2).
- 1.6.** L'entreposage des caravanes, sauf celui autorisé à l'article N2.
- 1.7.** Les démolitions de tout ou partie des éléments et constructions remarquables sauf celles autorisées en N2.
- 1.8.** Berges Protégées

Le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L. 123-1-5-7e et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme et définies graphiquement au plan de zonage, à l'exception de celles autorisées à l'article N.2.
- 1.9.** Ouvrages électriques à haute et très haute tension :

Sous les lignes à haute et très haute tension et 10 mètres de part et d'autre de ces lignes, les nouvelles constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article N.2.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol citées ci-dessous sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'ensemble des occupations du sol autorisées devront prendre en compte les mesures indiquées aux points 2.15 et suivants du présent article, ainsi que l'ensemble des servitudes indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

Sont autorisées, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1** L'aménagement des constructions existantes, interdites au sens des règles de l'article N.1 mais légalement autorisées, s'il est réalisé sans changement de destination et dans le volume existant,
- 2.2** Sont cependant exclus, au sens des règles 2.1 ci-dessus, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...),
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
- de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40m²,
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante,

- 2.3** L'aménagement et l'agrandissement du centre de loisirs existant sous réserve qu'ils soient compatibles avec le maintien de la biodiversité et du paysage et qu'ils ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des pollutions,
- 2.4** Les aires de stationnement, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages compte tenu du caractère sensible du site.
- 2.5** Les constructions nécessaires à l'entretien de la rivière Orge et à la surveillance des installations du gestionnaire de la rivière Orge.
- 2.6** Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des espaces verts ;
- 2.7** Les équipements légers dans la mesure où ils ne sont pas préjudiciables au paysage ou à la protection des milieux (parcours sportifs, aires de repos, kiosques...).
- 2.8** Les constructions, travaux, installations et aménagements liés à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- 2.9** Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'observation de la faune et de la flore.
- 2.10** Les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit,...) ;
- 2.11** L'entreposage des caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 2.12** Les antennes relais, sous réserve de ne pas être implantées dans le périmètre de co-visibilité d'un Monument Historique ou dans un site classé.
- 2.13** Dans le secteur Nj :
- Les abris de jardins dans le cadre de la réalisation des jardins familiaux.
- 2.14** Dans le secteur Np :
- Les abris de pâturage dans le cadre de l'entretien et de la mise en valeur des prairies de la vallée de l'Orge, sous réserve de leur intégration paysagère.
- 2.15** PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

2.15/1. Eléments et constructions remarquables : cadre général

2.15/1.a Les éléments et constructions remarquables sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.15/1.b Les travaux sont autorisés sur les éléments et constructions remarquables si ces interventions ont pour objet leur conservation, leur restauration ou leur réhabilitation.

2.15/1.c En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des éléments et constructions remarquables pourra être autorisée.

2.15/1.d La liste des éléments remarquables est annexée au présent règlement (annexe 7).

2.15/2. Eléments et constructions remarquables : pierrées et canalisations

Pour tous travaux ou occupations des sols situés en tout ou partie à moins de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des réseaux de canalisations ou de pierrées repéré au plan de zonage et annexé au présent règlement (annexe 7), le pétitionnaire devra joindre à sa demande d'autorisation une étude de repérage de la canalisation ou de la pierrée. Cette étude devra attester la localisation exacte de la pierrée et indiquer la façon dont sera pris en compte l'ensemble des dispositions énumérées aux points a) et b) ci-dessous :

a) Toutes constructions et installations sont interdites sur le réseau de canalisations et de pierrées recensé au titre des constructions remarquables, ainsi que dans une emprise de 3 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du réseau.

b) Toutefois, sont autorisés :

- des aménagements légers, par exemple pour permettre des cheminements doux (piétons et cycles non motorisés),
- des aménagements ponctuels de voirie afin de permettre la traversée des canalisations et des pierrées par des véhicules motorisés,
- des aménagements de voirie lorsque la canalisation ou la pierrée est déjà située sous une voirie existante.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à éviter tout désordre sur la canalisation ou la pierrée.

Dans le cas où des travaux ou occupations des sols engendreraient des dégradations sur le réseau, le pétitionnaire sera tenu de le remettre en l'état.

Dans le cas où un pétitionnaire découvrirait de manière fortuite une canalisation ou une pierrée appartenant au réseau historique de la ville de Longpont-sur-Orge protégé au titre des éléments remarquables au PLU, l'ensemble des règles du présent article 2.17/2) y seront applicables.

2.15/3. Espaces boisés classés (EBC) :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.15/4. Espaces Vert Protégés (EVP) :

2.15/4.a. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.15/4.b. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

2.15/4.c. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.

2.15/5. Berges Protégées (BP)

Le long des cours d'eau, les nouvelles constructions ou installations sont interdites sur les Berges Protégées instaurées au titre de l'article L. 123-1-5-7e et R.123-11 i) du Code de l'urbanisme et définies graphiquement au plan de zonage. Toutefois, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, soit le 23/01/2014, sont autorisés, sous réserve de ne pas modifier le volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

2.15/6. Zones humides :

Une partie de la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe VII du présent règlement. Pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une de ces enveloppes d'alerte, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

2.15/7. Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Orge inférieure :

Des terrains sis en zone A sont situés en zone inondable au plan d'exposition aux risques naturels prévisibles d'inondation (P.E.R.I.). Toutes les dispositions inscrites au P.E.R.I. s'y appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

2.15/8. Aléas d'inondation.

La zone est concernée par des aléas d'inondation définis dans le projet de PPRI Orge Sallemouille prescrit depuis le 21 décembre 2012. Les autorisations d'urbanisme peuvent donc faire l'objet de prescriptions particulières en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation du PPRI.

La carte des aléas d'inondation est annexée au règlement (annexe 15).

2.15/9. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La zone est traversée par une ou plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz. Les servitudes à respecter en matière d'urbanisation aux abords de ces canalisations sont rappelées en annexe VIII du présent règlement.

2.15/10. Ouvrages électriques à haute et très haute tension :

La zone est traversée par des ouvrages électriques à haute tension et très haute tension. Les servitudes à respecter aux abords de ces lignes sont indiquées en annexe 7.1 du dossier de P.L.U.

Sous les lignes à haute et très haute tension et 10 mètres de part et d'autre de ces lignes, sont autorisées les extensions, modifications et surélévations des bâtiments existants et légalement autorisés avant la date d'approbation du présent PLU, soit le 23/01/2014,

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.15/11. Risques de retrait gonflement des sols argileux :

La zone est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.

2.15/12. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

La zone est située au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

2.15/13. Sites classés

Les aires de stationnement (dès la première place), ainsi que les affouillements et les exhaussements, comme tout autre aménagement, installation ou construction sont soumis à l'avis de la commission départementale des sites.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et les moyens d'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement (annexe 13). Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

3.3 ACCES

3.3/1. Aucune construction ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

3.3/2. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3/3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3/4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 VOIRIE

3.4/1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.4/2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de l'agglomération du Val l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent règlement (annexe 10).

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

4.2/2 Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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.

- Les eaux de piscines et bassins privés, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

4.2/4. Les eaux pluviales :

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de *rejet zéro*). Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992. Toutefois, dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un séparateur d'hydrocarbures installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le xx/xx/xxxx, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

4.3. AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution - télécommunication

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne à la parcelle, devra être enfouis.

4.3/2. Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions énoncées dans les notices techniques annexées au présent règlement.

4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS

4.4/1. Règles applicables aux logements collectifs.

La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de la communauté d'agglomération du Val d'Orge, annexé au présent règlement (annexe 11).

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre.

La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'agglomération du Val d'Orge.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions Ordures ménagères » correspondante .

Les conteneurs devront être intégrés dans le paysage environnant.

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements,
- pour les emballages-journaux-magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements,
- pour le verre : une cuve de 3 m³ à 4 m³ maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m²
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m²
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m²
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements »

4.4/4. Règles applicables aux constructions autres que celles à destination d'habitation.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans, des activités et pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1 REGLE GENERALE

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

6.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

6.3/1. Les modifications, extensions et surélévations de de bâtiments existants qui ne seraient pas implantées conformément à la règle, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

6.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres des limites séparatives du terrain.

7.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

7.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

7.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants non implantés conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes :

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

7.3/4. Les abris de jardin.

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

8.1 REGLE GENERALE

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m.

8.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

8.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

8.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve des conditions suivantes:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

8.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. REGLE GENERALE

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.05.

9.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

9.2/1. Les modifications ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

9.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DEFINITION

10.1/1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1/2. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions. Toutefois, lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

10.1/3. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article N.11.

10.2. REGLES GENERALES

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 10 m par rapport au niveau du terrain de référence.

10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

10.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants, dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe I).

10.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.), sauf les antennes relais.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR.

11.1. REGLES GENERALES

11.1/1. Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.1/2. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

11.1/3. L'aspect des constructions sera particulièrement soigné compte tenu du caractère sensible du site.

11.1/4. Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

11.2. TOITURES

11.2/1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.2/2. L'aspect des matériaux de couverture des annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des matériaux de couverture de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures ayant l'aspect du bois sont autorisées ; en revanche, les toitures et panneaux de fibrociment ou de tôles ondulées sont interdites.

11.2/3. Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, l'inclinaison de la pente ne doit pas être supérieure à 45°C.

11.2/4. En cas de réalisation de toitures terrasses, celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade : la réalisation d'un plan détaillé de la toiture-terrasse est dans ce cas nécessaire.

11.2/5. Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

11.3. MATERIAUX

11.3/1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

11.3/2. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.

11.3/3. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures seront de ton naturel ; elles devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

11.3/4. Les installations et aménagements destinés à mettre en valeur des espaces naturels (aires de jeux, de sport, constructions pour la faune et la flore,...) devront s'intégrer dans le paysage environnant au niveau des formes, des couleurs et de l'aspect des matériaux.

11.4. CLOTURES

11.4/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront s'intégrer dans le paysage environnant, et en particulier dans le paysage de la vallée de l'Orge.

11.4/2 Afin de préserver et conforter les continuités écologiques, les clôtures devront être entièrement ajourées.

Dans ce cadre, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum.

Il est également préconisé de conserver les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares...

11.4/3. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. La conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

11.5. ELEMENTS ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

11.5/1. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant en annexe 7 du présent règlement, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

11.5/2. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

11.5/3. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.5/4. L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

11.5/5. Les murs en pierre existants recensés parmi les constructions remarquables doivent être conservés. Leur remise en état est autorisée dans le respect propre à chacun des types de clôture. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

11.6. DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles des voies ouvertes à la circulation et masquées par une haie végétale.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

12.1 Les règles de stationnement pour cette zone sont fixées à l'article 12 du chapitre VIII du titre 1 du présent règlement.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.

13.1. Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont de bonne qualité ou écologiquement intéressantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et qualité équivalent.

13.2. PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13.2/1. 60% de la superficie de l'aire de stationnement sera obligatoirement conservée en pleine terre ou aménagée avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluie.

13.2/2. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.2/3. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.2/4. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.3. ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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

13.4. ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 h) du Code de l'urbanisme.

13.4/1. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

13.4/2. La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert et sa superficie dans l'unité foncière.

13.4/3. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

13.5. BERGES PROTEGEES (BP)

Les Berges Protégées sont inscrites aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 i) du Code de l'urbanisme. Elles correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame bleue de la commune.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection :

- Les berges ne doivent en aucun cas être imperméabilisées,
- L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'Environnement « le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives."

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. (C.O.S.)

~~14.1~~ ~~REGLE GENERALE~~

NON REGLEMENTE
 Modification n°1 du PLU
 approuvée le 14/12/2015

~~Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,05.~~

~~14.2~~ ~~LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES.~~

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE N.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique dans le cas d'immeubles de logements de plus de six Points de Livraison Optique,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

