



PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORMOY  
[ DÉPARTEMENT D'ESSONNE ]

LE RÈGLEMENT  
[LA PIECE 5]

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME...

- ...Prescrite par la délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2016,
- ...Arrêtée par la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2024,
- ...Approuvée par la délibération du Conseil Municipal du 14 avril 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal  
approuvant la révision générale du PLU en date du 14 avril 2025



Le Maire,

Jacques GOMBAULT

# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 - LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2 - LE RÈGLEMENT .....</b>	<b>16</b>
CHAPITRE 2.1. ....	17
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	17
SOUS-CHAPITRE 2.1.1.....	18
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG .....	18
SOUS-CHAPITRE 2.1.2.....	30
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH .....	30
SOUS-CHAPITRE 2.1.3.....	42
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	42
SOUS-CHAPITRE 2.1.4.....	52
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	52
CHAPITRE 2.2. ....	62
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	62
SOUS-CHAPITRE 2.2.1.....	63
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS .....	63
SOUS-CHAPITRE 2.2.2.....	71
LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU NON-CONSTRUCTIBLE.....	71
CHAPITRE 2.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	76
SOUS-CHAPITRE 2.3.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	77
CHAPITRE 2.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....	85
SOUS-CHAPITRE 2.4.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N .....	86
<b>TITRE 3 - LES ANNEXES PROPRES .....</b>	<b>96</b>
<b>DU RÈGLEMENT .....</b>	<b>96</b>
CHAPITRE 3.1. LES ESPACES PARTICULIERS .....	97
SOUS-CHAPITRE 3.1.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS.....	97
SOUS-CHAPITRE 3.1.2. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE.....	98
SOUS-CHAPITRE 3.1.3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....	99
CHAPITRE 3.2. LE GLOSSAIRE .....	100

# **TITRE 1 - LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Ce règlement du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) d'Ormoys est établi dans le cadre défini par les articles L.151-2 et R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme <sup>1</sup> . Cohérent avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ( P.A.D.D.), il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 et destinées à mettre en œuvre le P.A.D.D..

## **ARTICLE P.1. LE CHAMP DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire communal d'Ormoys, y compris aux secteurs compris dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté ( Z.A.C.). Ses dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

## **ARTICLE P.2. LA PORTÉE DU RÈGLEMENT AU REGARD DU R.N.U.**

Les règles du Plan Local d'Urbanisme d'Ormoys se substituent de l'actuel P.L.U. comme à celles du Règlement National d'Urbanisme ( le R.N.U. [ les articles R.111 du Code de l'Urbanisme ] ), en d'autres termes à celles de la section I du chapitre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, a conféré un caractère d'ordre public.

Ces dernières restent ainsi applicables, et traitent de la salubrité et de la sécurité publique ( l'article R.111-2 ), des sites archéologiques ( l'article R.111-4 ), des avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers ( l'article R.111-20 ), de la définition de la densité ( l'article R.111-21 ), du calcul de la surface de plancher ( l'article R.111-22 ), des dispositifs, matériaux, ou procédés, destinés à prévenir l'émission de gaz à effet de serre ( les articles R.111-23 et R.111-24 ), du nombre des aires de stationnement ( l'article R.111-25 ), des « préoccupations d'environnement » ( l'article R.111-26 ), enfin du respect du caractère des lieux, sauf dans les Z.P.P.A.U.P., les A.V.A.P., et les secteurs sauvegardés ( l'article R.111-27 ).

À ces règles générales et aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme d'Ormoys, s'ajoutent les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques qui concernent l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique et les dispositions applicables au bord des infrastructures bruyantes sont l'objet d'une annexe du P.L.U..

---

<sup>1</sup> . En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité par les articles des dispositions générales ou des règles applicables à chacune des zones est celui du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE P.3. LA PORTÉE DU RÈGLEMENT AU REGARD DES RÈGLES EXTERNES

À ces règles générales et aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme d'Ormoys, s'ajoutent les prescriptions prises au titre des autres législations qui impactent l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces autres législations comprennent, notamment, des textes regroupés dans les annexes du P.L.U. ( les pièces n° 6 ), telles que les servitudes d'utilité publique ; ces textes peuvent restreindre les droits à construire, nonobstant les dispositions du P.L.U..

#### *Les sols*

La strate des marnes est repérée sur la base de donnée « ARGILES » du Bureau de Recherche Géologique et Minière ( B.R.G.M.) comme étant susceptible de subir des mouvements importants en fonction de la teneur en eau des sols : Des gonflements à la suite de fortes pluies, des retraits dans les périodes de sécheresse, ainsi que des glissements dans les cas de talutage.

Ces marnes apparaissent sporadiquement sous la surface arable du plateau, où elles sont soumises à un aléa moyen.

Elles affleurent aussi sous la surface du coteau, où elles sont soumises à un aléa fort.

Des précautions particulières doivent donc être prises pour les terrassements et les fondations des ouvrages sur ces sols, en particulier lorsque le projet comporte un sous-sol.

Pour mémoire, l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2020, de l'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, portant Evolution du Logement, de l'Aménagement, et du Numérique ( la « Loi ELAN » ), a rendu obligatoire une étude géotechnique du sol avant la vente d'un terrain constructible situé dans une zone considérée comme soumise à un risque modéré à fort, y compris pour les maisons individuelles. L'étude est annexée à l'acte de vente.

#### *Les zones humides*

Un projet portant un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, inscrit dans le périmètre d'une enveloppe d'alerte d'une zone potentiellement humide<sup>2</sup> de classe 3 ( entraînant son assèchement, son remblai, son imperméabilisation, ou sa mise en eau ), doit être précédé par une vérification du caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

#### *Les vestiges archéologiques*

Sont applicables les dispositions suivantes :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine, relatif aux autorisations des fouilles par l'Etat, soumettant les fouilles et les sondages pour la recherche de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, ou l'archéologie, à une autorisation préalable ;
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine, relatif aux découvertes fortuites, imposant une déclaration immédiate la découverte fortuite de monuments, de ruines, de substructions, de mosaïques, d'éléments de canalisation antique, de vestiges d'habitation ou de

---

<sup>2</sup> . Une « enveloppe d'alerte d'une zone potentiellement humide » est une zone cartographiée dans laquelle des études sommaires ont montré qu'une zone humide était susceptible d'exister. L'étude visée par l'arrêté du 24 juin 2008 permet de confirmer ou d'infirmer le caractère réellement humide de la zone potentielle.

sépulture anciennes, d'inscriptions, ou généralement d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie, ou la numismatique ;

- L'article 8 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive .

#### *Les défrichements et les coupes*

Le P.L.U. peut classer parmi les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer, les bois, les forêts, les parcs, les arbres alignés ou isolés, les haies, enclos ou non, relevant ou non du régime forestier, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit le changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements. Nonobstant les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, prévue aux articles L.311-1 et L.312-1 du Nouveau Code Forestier.

#### *Les abords des massifs forestiers de plus de 100 hectares de superficie*

Les lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares de superficie d'un seul tenant, identifiés par le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ( S.D.R.I.F.), sont protégées par une bande de 50 mètres de largeur.

Dans cette bande, des Sites Urbains Constitués ( S.U.C.) peuvent être délimités. Un S.U.C. est un espace bâti non-diffus, desservi par une trame viaire, et présentant une densité, une emprise bâtie, et une volumétrie, proches de celles des espaces agglomérés : Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un S.U.C..

- Dans la bande des 50 mètres, hors les S.U.C., une urbanisation nouvelle est interdite, qui conduirait à la construction de bâtiments et d'annexes, quelle que soit leur usage ( sauf l'activité agricole ), ou à l'aménagement d'équipements de détente, de loisir, ou de sport, qui conduirait à l'imperméabilisation des sols ( terrains de sports, parkings, etc.). Seuls sont admis les installations et les aménagements qui ne compromettent pas la nature des sols, la protection des boisements, et ont un caractère réversible : Les installations et les aménagements assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt ( la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères ( cf. S.D.R.I.F., orientations réglementaires, p. 41 ).
- Dans la bande des 50 mètres, dans les S.U.C., les règles applicables à la zone ou au secteurs sont applicables sans aucune restriction.

#### *Les aménagements divers*

Les aménagements, les constructions, les installations, et les travaux, qui, en raison de leur dimension, de leur nature, ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis, peuvent être soumis à une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, et R.421-23 à R.421-25, du Code de l'Urbanisme.

Les articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17, et R.421-23 à R.421-25, listent ces aménagements, constructions, installations, et travaux divers, soumis au régime de la déclaration préalable.

### *Les démolitions*

Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, lorsque la construction existante relève d'une protection particulière définie par un décret en Conseil d'Etat, ou lorsque la construction existante est protégée par le présent règlement et son document graphique au titre de l'article L.151-19, ou lorsque la construction existante est située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Le Conseil Municipal, par une délibération du 23 novembre 2007, a ainsi instauré le régime du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal d'Ormoy.

### *Les bâtiments neufs*

Les bâtiments créés ou étendus en application du règlement du P.L.U. d'Ormoy, doivent respecter d'autres dispositions législatives et réglementaires, comme, notamment, les dispositions législatives et réglementaires issues du Code de la Construction et de l'Habitation (notamment les articles concernant la sécurité des bâtiments et leur accessibilité aux personnes handicapées) et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710, relatifs aux vues, aux droits de passage, aux servitudes de cour commune, aux mitoyennetés, aux plantations...), en vigueur à la date de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Une autorisation d'urbanisme est toujours accordée sous la réserve des droits des tiers.

### *Les bâtiments situés dans les abords des monuments historiques*

Lorsqu'un bâtiment est compris dans un site ou un périmètre classé ou inscrit, ou dans le périmètre délimité autour d'un monument historique, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### *Les clôtures*

L'édification d'une clôture peut être soumise à une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4, R.421-2, et R.421-12, du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal, par une délibération du 23 novembre 2007, a ainsi instauré, sur l'ensemble du territoire communal d'Ormoy, le régime de la déclaration préalable pour l'édification d'une clôture sur une voie publique communale.

En outre, dans la zone naturelle et forestière, l'édification d'une clôture est soumise aux dispositions de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023, « visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée ».

### *La protection contre le bruit*

En vertu de l'article R.111-4-1<sup>e</sup> du Code de la Construction et de l'Habitation, le classement des infrastructures de transport terrestre, approuvé par les arrêtés préfectoraux n° 108 du 20 mai 2003, n° 109 du 20 mai 2003, et n° 2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, définit les voies routières ou ferroviaires qui sont sources de nuisances sonores pour le voisinage et dont les abords sont soumis à des prescriptions particulières.

Les constructions et les installations envisagées dans ces secteurs bruyants sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions des arrêtés préfectoraux n° 108 du 20 mai 2003, n° 109 du 20 mai 2003, et n° 2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, en matière d'isolement acoustique des constructions.

Ce classement et le plan correspondant figurent dans les annexes du P.L.U. au titre des informations utiles.

#### *La protection contre le risque d'inondation*

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation ( P.P.R.I.) de la Vallée de l'Essonne, approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2012-DDT-SE-280 du 18 juin 2012, concerne des parties du territoire communal d'Ormo y. Ces parties constituent des secteurs spécifiques, repérés par la carte du P.P.R.I., dans les zones concernées par le P.L.U..

Les constructions et les installations envisagées dans ces secteurs inondables sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du règlement du P.P.R.I. et de l'arrêté préfectoral n° 2012-DDT-SE-280 du 18 juin 2012, en matières d'occupation ou d'utilisation des sols, et de construction. Les dispositions applicables sont les plus rigoureuses des règles issues, d'une part, du règlement du P.P.R.I. et, d'autre part, du présent règlement. Elles concernent les zones UG, UL, A, et N du présent règlement.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation ( P.P.R.I.) de la Vallée de l'Essonne figurent en annexe au dossier du P.L.U., en tant que servitude d'utilité publique.

#### *La prévention des nuisances*

Une installation industrielle, artisanale, ou commerciale, susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou d'entraîner des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée pour la protection de l'environnement ( I.C.P.E.). Les équipements concernés figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat pour l'application de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement.

Les activités ressortissant de la législation des installations classées et figurant dans la nomenclature sont soumises à un régime d'autorisation, d'enregistrement, ou de déclaration, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qu'elles peuvent engendrer :

- La déclaration concerne les activités qui restent peu polluantes et peu dangereuses pour l'environnement et les riverains ; une simple déclaration auprès de la préfecture est nécessaire.
- L'enregistrement concerne les activités dont la prévention des inconvénients relève de techniques simples et connues ; une autorisation simplifiée ( le régime de l'enregistrement ) est nécessaire.
- L'autorisation concerne les installations qui présentent les risques ou pollutions les plus importants pour l'environnement et les riverains ; une demande d'autorisation est obligatoire avant la mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser l'ouverture.

La législation des installations classées confère à l'Etat ( l'Inspection des Installations Classées ) le pouvoir d'autoriser ou de refuser l'autorisation de fonctionnement d'une installation, d'imposer le respect de certaines dispositions techniques, et de contrôler ou de sanctionner l'application des règles.

Toutefois, le règlement du P.L.U. peut interdire certaines catégories d'I.C.P.E. dans certaines zones.

#### *Les lotissements*

En vertu des dispositions de l'article L.442-9, modifié par l'article 159 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dans les communes où un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé par l'autorité compétente ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, sont devenues caduques au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir, sauf si ces règles d'urbanisme ont été maintenues à la demande majoritaire des co-lotis.

En tout état de cause, ces règles sont devenues caduques dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Toutefois, les dispositions de l'article L.442-9 ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre les co-lotis, définis dans le cahier contractuel des charges du lotissement.

#### *Les divisions*

Au titre de l'article L.126-19 du Code de l'Construction et de l'Habitation, le Conseil Municipal d'Ormoys a instauré, par sa délibération du 11 avril 2022, le permis de diviser dans le périmètre délimité au titre de l'article L.151-14.

### **ARTICLE P.4. LA DIVISION DU TERRITOIRE**

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ormoys ( le document graphique du P.L.U.) découpe le territoire communal en zones urbaines ( les zones « U » ), en zones à urbaniser ( les zones « AU » ), en zones agricoles ( les zones « A » ), et en zones naturelles et forestières ( les zones « N » ), dont les limites sont reportées sur le document graphique, comme le prévoit l'article L.151-9.

Les diverses zones, ainsi délimitées par le document graphique, peuvent être subdivisées en secteurs particuliers, où s'appliquent, outre les dispositions réglementaires valables pour l'ensemble de la zone, des dispositions réglementaires spécifiques.

Le document graphique délimite aussi :

- Les espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ( cf. l'article R.151-31, al. 1 ) ; ces espaces sont figurés par une trame carrée verte.
- Les éléments remarquables du paysage, protégés au titre de l'article L.151-19 ( cf. l'article R.151-41, al. 3 ) ; ces éléments sont figurés par une trame losangée verte.
- Les arbres isolés ou alignés remarquables, protégés au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, §. 1 ( cf. l'article R.151-43, al. 5 ) ; ces arbres sont figurés par une étoile évidée verte.

- Les emplacements réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics, soumis aux dispositions des articles L.151-41, al. 1° et 2° ( cf. les articles R.151-34, al. 4, R.151-48, al. 2, et R.151-50, al. 1 ) ; ces emplacements sont figurés par une trame losangée rouge.

Les **zones urbaines** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la racine « U ».

Sont classés dans ces zones « U », au titre de l'article R.151-18, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le P.L.U. d'Ormoys distingue quatre zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone **UG**,
- La zone **UH**,
- La zone **UE**,
- Et la zone **UL**.

Les dispositions applicables à ces zones urbaines sont prescrites par le titre 2.1. du présent règlement.

Les **zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par les lettres « AU ».

Sont classés dans les zones « **AU** », des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation. En ce qui concerne le droit des sols, l'article R.151-20 distingue deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, tels que les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement le prévoient ;
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision préalables du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones à urbaniser du P.L.U. d'Ormoys correspondent aux deux types de zone AU :

1. Les secteurs où les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur concerné, forment la zone **AU « constructible sous conditions »**, dénommée **1AU** ; cette zone comprend un secteur unique :
  - a. Le secteur **1AU-u**.
2. Les secteurs où l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme forment la zone **AU « inconstructible »**, distinguée **2AU** ; cette zone comprend un unique secteur :

a. Le secteur **2AU-c1** .

Les dispositions applicables à ces zones urbanisables sont prescrites par le titre 2.2. du présent règlement.

Les **zones agricoles** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la racine « A ».

Sont classés dans la zone « A », au titre de l'article R.151-22, « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...]* ».

Le P.L.U. d'Ormoys distingue une zone agricole sur l'ensemble du territoire communal. Dans cette zone agricole, le P.L.U. ne détermine aucun secteur particulier.

Les dispositions applicables à cette zone agricole sont prescrites par le titre 2.3. du présent règlement.

Les **zones naturelles** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la racine « N ».

Sont classés dans la zone « N », au titre de l'article R.151-24, les espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

Le P.L.U. d'Ormoys distingue une zone naturelle et forestière sur l'ensemble du territoire communal. Dans cette zone naturelle, le P.L.U. détermine ensuite un secteur particulier :

- Le secteur **N\***, correspondant à une station de pompage d'eau.

Les dispositions applicables à cette zone naturelle et forestière sont prescrites par le titre 2.4. du présent règlement.

## ARTICLE P.5. LA MODULATION DES RÈGLES

Pour chacune des zones, le règlement décompose les règles applicables en 3 sections et 10 articles, organisés par les articles R.151-27 à R.151-50 :

■ LA SECTION 1 : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

- L'ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES ,
- L'ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ,
- L'ARTICLE 3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ;

■ LA SECTION 2 : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE :

- L'ARTICLE 4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS ,

- L'ARTICLE 5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ,
- L'ARTICLE 6 : LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS ,
- L'ARTICLE 7 : LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ,
- L'ARTICLE 8 : LE STATIONNEMENT ;
- LA SECTION 3 : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX :
  - L'ARTICLE 9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ;
  - L'ARTICLE 10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS .

Dans chacune des zones, le règlement adapte les règles applicables à 5 destinations, prévues par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme :

1. L'exploitation agricole ou forestière ;
2. L'habitation, sans que la règle puisse distinguer entre la maison individuelle et l'immeuble collectif ;
3. Le commerce et l'activité de service ;
4. L'équipement d'intérêt collectif et le service public ;
5. Les autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire.

Toutefois, ces 5 destinations sont décomposées en 23 « sous-destinations », prévues par l'article R.151-28, modifié par l'article 1 du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 :

1. Pour la destination "exploitation agricole et forestière", les sous-destinations "exploitation agricole", et "exploitation forestière" ;
2. Pour la destination "habitation", les sous-destinations "logement", et "hébergement" ;
3. Pour la destination "commerce et activité de service", les sous-destinations "artisanat et commerce de détail", "restauration", "commerce de gros", "activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "~~hébergement hôtelier et touristique~~", et "cinéma", "hôtel", et "autre hébergement touristique" ;
4. Pour la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", les sous-destinations "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "établissements d'enseignement", "établissement de santé et d'action sociale", "salles d'art et de spectacles", "équipements sportifs", "lieux de culte", "autres équipements recevant du public" ;
5. Pour la destination "autres activités des secteurs primaire, secondaire, ou tertiaire", les sous-destinations "industrie", "entrepôt", "bureau", "centre de congrès et d'exposition", "cuisine dédiée à la vente en ligne".

L'arrêté n° LHAL1622621A du ministre chargé de l'urbanisme, du 10 novembre 2016, modifié par l'arrêté du 22 mars 2023, « précise » le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R.151-28.

## ARTICLE P.6. LES ADAPTATIONS MINEURES

Le premier alinéa de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme dispose que les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures, motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles, ou par le caractère des constructions avoisinantes.

Toutefois, le second alinéa de l'article L.152-3 du même Code, modifié par la loi du 12 juillet 2010 puis par la même loi du 24 mars 2014, et renuméroté par l'ordonnance du 23 septembre 2015 et modifié par la loi du 27 janvier 2017, dispose que l'autorité compétente peut accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme, dans certains cas précis, listés par l'article L.152-4 :

- 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.

Ces dérogations ne peuvent être accordées par l'autorité compétente que par une décision motivée et que sous la réserve d'un avis du Préfet, et, selon les cas, du Président de l'E.P.C.I. compétent en matière de P.L.U. ou du Maire.

Le même second alinéa de l'article L.152-3 du même Code dispose que l'autorité compétente peut accorder des dérogations à une ou plusieurs règles, relatives à l'emprise, à la hauteur, à l'implantation ou à l'aspect extérieur des constructions, dans certains cas précis, listés par l'article L.152-5 :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables, situées sur des aires de stationnement.

## ARTICLE P.7. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DIVERSES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme d'Ormoys comprend enfin des règles emportant des servitudes d'urbanisme, applicables à toutes les zones délimitées par le document graphique, sans qu'il soit nécessaire que les dispositions particulières à chaque zone les rappellent.

### *Les bâtiments existants non-conformes*

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux – en particulier des travaux

d'extension – qui ont pour objet l'amélioration de la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

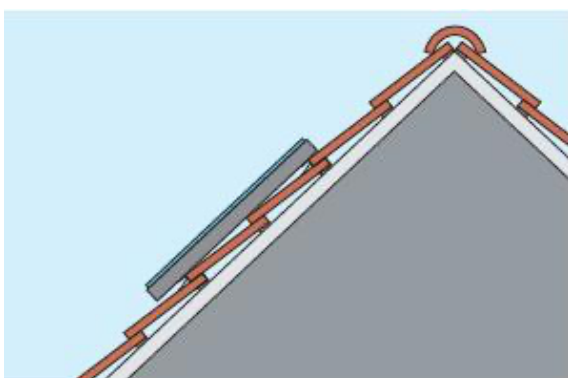
### *Les ouvrages techniques*

Les ouvrages techniques d'intérêt général, non-mentionnés de manière spécifique dans le présent règlement ( châteaux d'eau, pylônes électriques, pylônes téléphoniques, postes de transformation électrique, relais hertziens, antennes téléphoniques, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, postes de refoulement, etc.), ainsi que ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, de la géothermie, ou de l'énergie éolienne, ne peuvent être autorisés que sous la réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et du respect des dispositions du présent règlement.

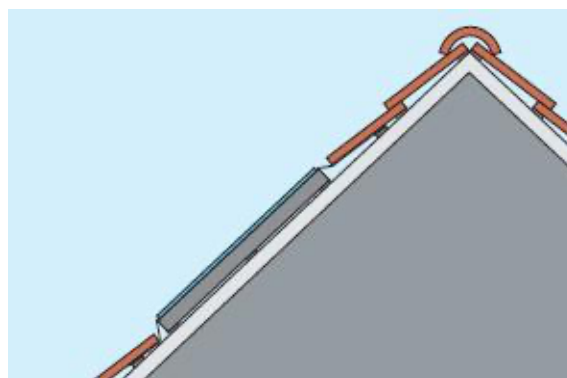
### *Les capteurs solaires*

Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit préférentiellement être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.

Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit préférentiellement être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. La surface des capteurs solaires implantés sur une toiture à pente ne peut excéder 30 % de la surface totale de la toiture.



*Disposition tolérée*



*Disposition autorisée*

### *Les bâtiments sinistrés ou démolis*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, sauf si le présent règlement en dispose autrement.

Le présent règlement en dispose autrement : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de **cinq ans** est autorisée.

### *Les piscines privées*

L'aménagement d'une piscine privée est soumis à une déclaration préalable, si la surface du bassin est comprise entre 10 et 100 mètres carrés ( cf. l'article R.421-9 ), ou à un permis de construire si la surface du bassin dépasse 100 mètres carrés ( cf. l'article R.421-1 ). Le rejet des eaux est subordonné à une autorisation préalable.

Une piscine privée découverte ou couvrable doit être implantée à au moins 5,00 mètres de l'alignement et à au moins 2,50 mètres des limites séparatives, mesurés horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative ( \* ).

Une piscine privée couverte est assimilée à une construction pour l'application du présent règlement.

#### *Le stationnement*

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette.

### **ARTICLE P.8. LES ESSENCES INVASIVES**

L'introduction et la plantation d'essences invasives, avérées ou présumées, sont interdites.

La plantation d'essences locales est recommandée.

### **ARTICLE P.9. LES LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉES**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisées dans l'ensemble des zones ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques dans l'ensemble des zones.

## TITRE 2 - LE RÈGLEMENT <sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> . Comme le prévoit l'article R.151-11, un élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé être une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'en dispose autrement une mention expresse dans le texte.

## CHAPITRE 2.1.

### LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ce chapitre 2.1. décrit les dispositions applicables aux zones urbaines.

Le P.L.U. d'Ormoy distingue 4 zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone **UG** ;
- La zone **UH** ;
- La zone **UL** ;
- Et la zone **UE**.

## **SOUS-CHAPITRE 2.1.1.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UG****

La zone **UG** correspond au centre urbain, dense et mixte, du territoire communal, le « village d'Ormoyn », dont le bâti traditionnel est constitué de maisons individuelles accolées ou isolées.

La zone **UG** comprend plusieurs parties inondables, repérées par la carte des zones réglementaires et régies par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Essonne.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **UG**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné ( cf. *infra*, le chapitre 3.2 ).

En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité par les articles applicables à la zone **UG** est celui du Code de l'Urbanisme.

<b>SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>
---

#### **ARTICLE UG.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone **UG** :*

- UG.1.1.** L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- UG.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration.
- UG.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- UG.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées, ou des caravanes.

- UG.1.5.** Les installations légères de loisirs.
- UG.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ( exploitation agricole, exploitation forestière ).
- UG.1.7.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce de gros.
- UG.1.8.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'artisanat, de commerce de détail, et d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf dans les cas prévus à l'article UG.2.
- UG.1.9.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie.
- UG.1.10.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'entrepôt .
- UG.1.11.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de centre de congrès et d'exposition.
- UG.1.12.** Dans les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, les constructions et les installations nouvelles, à l'exception des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 mètres carrés.

## **ARTICLE UG.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone **UG** :*

- UG.2.1.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- UG.2.2.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'artisanat, de commerce, ou de service, à la condition que leur surface unitaire de plancher soit inférieure à 200 mètres carrés.
- UG.2.3.** La construction d'annexes aux bâtiments à usage d'habitation ou d'hébergement, à la condition que leur emprise totale n'excède pas 20 % de l'emprise de la construction principale.
- UG.2.4.** Les constructions et les installations nouvelles dans les secteurs inondables, à la condition qu'elles respectent les prescriptions du règlement du P.P.R.I. et de l'arrêté préfectoral n° 2012-DDT-SE-280 du 18 juin 2012, en matières d'occupation ou d'utilisation des sols, et de construction.

## **ARTICLE UG.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- UG.3.1.** Les constructions de plus de 10 logements doivent affecter au moins 30 % du nombre des logements, au logement locatif social ; dans le cas de la division

d'une unité foncière, datant de moins de 5 ans, cette obligation est appliquée à l'unité foncière initiale, avant la division.

- UG.3.2.** L'alinéa précédent est applicable aux cas d'une rénovation et d'une reconstruction à l'identique après un sinistre ou une démolition.

<p style="text-align: center;"><b>SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE</b></p>
--

#### **ARTICLE UG.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

- UG.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol est limité par les règles suivantes :

UG.4.1.1. L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes ( \* ) ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain ( \* ), déduction faite des surfaces concernées par des éventuels emplacements réservés ; cette limitation n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

UG.4.1.2. Dans le cas où le bâtiment projeté est implanté sur un terrain dont la pente est supérieure à 10 %, l'emprise au sol peut être étendue pour les parkings semi-enterrés, à la condition que l'extension n'excède pas 10 % de l'emprise définie au sous-alinéa UG.4.1.2, que le niveau supérieur de la dalle n'excède pas 0,90 mètre au-dessus du sol naturel ( \* ), et que les parois apparentes soient soigneusement traitées.

UG.4.1.3. Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit être l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le coefficient d'emprise au sol ( \* ) est applicable à chaque terrain issu du découpage foncier.

- UG.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

UG.4.2.1. La hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 6,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ( \* ), à l'exception des pignons.

UG.4.2.2. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 10,50 mètres au faîtage ( \* ).

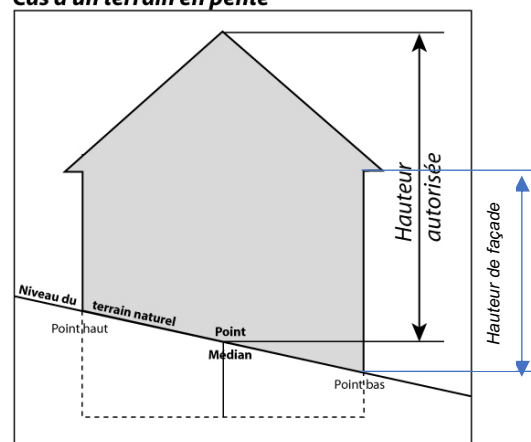
UG.4.2.3. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et de relais hertziens, et les antennes de téléphonie et de télévision, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

UG.4.2.4. La hauteur maximale absolue d'une annexe nouvelle ne peut excéder 4,00 mètres au faîtage ( \* ) si elle est couverture d'une toiture à deux

pentés, et 3,00 mètres au faitage ( \* ) si elle est couverte d'une toiture à une pente.

- UG.4.2.5. Pour l'application des sous-alinéas précédents, l'altimétrie de référence est déterminée par le niveau médian du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle ou de l'extension, selon le schéma ci-contre.

**Cas d'un terrain en pente**



- UG.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :

- UG.4.3.1. Une construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimal de 4,00 mètres de l'axe des voies publiques ou privées.
- UG.4.3.2. Sous la réserve de l'alignement précédent, une construction nouvelle doit être implantée sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée.
- UG.4.3.3. Les saillies sur l'emprise publique sont interdites.

- UG.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :

- UG.4.4.1. Dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction nouvelle doit être édifiée sur au moins une limite séparative joignant l'alignement.
- UG.4.4.2. Dans cette bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction doit être édifiée avec un reculement sur la limite séparative formant le fond ( \* ) sur au moins 60 % de la longueur totale de cette limite.
- UG.4.4.3. Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction doit être implantée avec un retrait sur la limite séparative ( \* ).
- UG.4.4.4. Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative ( \* ), la distance ( D ) de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 8,00 mètres (  $D > \text{ou} = 8,00$  mètres ) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue ( \* ), ou à 4,00 mètres dans le cas contraire (  $D > \text{ou} = 4,00$  mètres ).
- UG.4.4.5. Seuls les abris de jardin dont la surface n'excède pas 4 mètres carrés et dont la hauteur au faitage n'excède pas 2 mètres peuvent être implantés à 1,00 mètre des limites séparatives.
- UG.4.4.6. Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les sous-

alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.

**UG.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :

UG.4.5.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être égale à au moins 8,00 mètres (  $D > \text{ou} = 8,00$  mètres ) si une des façades comporte au moins une baie constituant une vue ( \* ), et à 4,00 mètres (  $D > \text{ou} = 4,00$  mètres ) dans le cas contraire.

## **ARTICLE UG.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

**UG.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

*Les façades :*

**UG.5.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

**UG.5.3.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, et assurant une bonne conservation dans le temps.

**UG.5.4.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

**UG.5.5.** Les devantures commerciales créées ou modifiées au rez-de-chaussée des façades ne doivent pas excéder le niveau ou le bandeau du plancher du premier étage.

**UG.5.6.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires ( tels les volets ), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

**UG.5.7.** Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade ; ils peuvent être autorisés sous les linteaux de la façade s'ils sont dissimulés sous des lambrequins façonnés dans les mêmes matériaux que les accessoires des baies.

**UG.5.8.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes de téléphonie et

de télévision, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**UG.5.9.** Les réhabilitations ou les modifications des façades existantes doivent être menées dans le respect du présent article.

*Les toitures :*

**UG.5.10.** Les édicules ( tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, etc.) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

**UG.5.11.** Les ouvrages techniques ( tels les paraboles, les gaines, les extracteurs de ventilation et de climatisation, etc.) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble et habillés.

**UG.5.12.** Les toitures inclinées des constructions principales doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45 ° et être recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises ; les toitures inclinées des annexes doivent présenter une pente comprise entre 15 et 20° et être recouvertes de pans de zinc ou de cuivre ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 40 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.

**UG.5.13.** Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de tabatières, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.

**UG.5.14.** A l'exception des abris de jardin dont la surface n'excède pas 4 mètres carrés et dont la hauteur au faîtage n'excède pas 2 mètres, les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants et des annexes doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.

**UG.5.15.** Toutefois, les toitures inclinées des vérandas peuvent présenter une pente comprise entre 5 et 15 °, et être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

**UG.5.16.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes de téléphonie et de télévision, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**UG.5.17.** Les réhabilitations ou les modifications des toitures anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

*Les clôtures :*

**UG.5.18.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'un muret limité à 1,20 mètre de hauteur au maximum sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide ajourée n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur totale.

**UG.5.19.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée peut être doublée d'une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à au moins 0,50 mètre de la limite.

- UG.5.20.** Toutefois, un autre dispositif pourra être localement autorisé ou prescrit, afin d'assurer l'harmonisation des clôtures des parcelles voisines.
- UG.5.21.** Dans les secteurs inondables délimités par le règlement graphique du P.P.R.I. de la Vallée de l'Essonne et de l'arrêté préfectoral n° 2012-DDT-SE-280 du 18 juin 2012, une clôture sur une limite séparative ne doit comporter aucune partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large ( 0,10 \* 0,10 ).
- UG.5.22.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murets pleins doivent être formées, soit de moëllons apparents à joints beurrés, soit de matériaux enduits.
- UG.5.23.** Les coffrets techniques et boîtes postales doivent être encastrés dans la clôture ; dans le cas d'une clôture composée d'un muret, celui-ci pourra excéder ponctuellement 1,20 mètre de hauteur.
- UG.5.24.** La reconstruction à l'identique d'un mur plein en pierres de pays est autorisée.

## **ARTICLE UG.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

- UG.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.
- UG.6.2.** Les constructions et les installations nouvelles dans les secteurs inondables sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du règlement du P.P.R.I. et de l'arrêté préfectoral n° 2012-DDT-SE-280 du 18 juin 2012, en matière de traitement des abords des constructions.

## **ARTICLE UG.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

- UG.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses, les aires de stationnement ), des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

*Les espaces libres :*

- UG.7.2.** Les espaces libres résultant de l'application des alinéas UG.4.1 et UG.4.3 à UG.4.5 doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement, et aux aires de jeux.

- UG.7.3.** Les espaces verts ou plantés en pleine terre doivent couvrir au moins 20 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces concernées par des éventuels emplacements réservés ( \* ).
- UG.7.4.** Les espaces verts et plantés doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 200 mètres carrés de terrain.
- UG.7.5.** Les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.
- UG.7.6.** Les aires éco-aménagées de stationnement ( c'est-à-dire composées de dalles alvéolaires enherbées [ \* ] ) sont prises en compte pour 50 % de leur surface éco-aménagée.

*Le patrimoine paysager :*

- UG.7.7.** Les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, doivent être conservés en l'état ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.
- UG.7.8.** Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés sur le document graphique par une étoile évidée verte, doivent être conservés en l'état ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier ; l'imperméabilisation de ce cercle est interdite.

## **ARTICLE UG.8 : LE STATIONNEMENT**

*Les principes généraux :*

- UG.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- UG.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- UG.8.3.** Lorsque les travaux concernent l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination d'une construction existante, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en calculant le nombre des emplacements nécessaires à l'opération, diminué du nombre des places, conservées ou restituées, existant avant l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination de la construction existante.
- UG.8.4.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle libre de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage.

*Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- UG.8.5.** Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement pour les T1, T2, et T3, 3 places par logement au-delà.
- UG.8.6.** Pour les constructions à usage de bureau ( des entreprises privées ou des administrations publiques ), une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UG.8.7.** Pour les constructions à usage de commerce de détail ou d'activité de service où s'effectue l'accueil de clients, une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UG.8.8.** Pour les constructions à usage de restaurant, 1 place par tranche entamée de 20 mètres carrés de surface de plancher.
- UG.8.9.** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, 1 place par chambre.
- UG.8.10.** Pour les constructions à usage de salle de spectacle ou de cinéma, 1 place par tranche entamée de 5 places.
- UG.8.11.** Pour les constructions à usage d'équipement scolaire, 1 place par tranche entamée de 2 classes.
- UG.8.12.** Pour les constructions à usage d'équipement de santé, 1 place par tranche entamée de 5 lits.
- UG.8.13.** Pour les constructions à usage d'artisanat, une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UG.8.14.** Pour les constructions à usage autre que le logement, au moins 5 % de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

<b>SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX</b>
---

**ARTICLE UG.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES***Les principes généraux :*

- UG.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

*Les voies publiques ou privées :*

- UG.9.2.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les

manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

**UG.9.3.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie de l'Essonne.

**UG.9.4.** En particulier, une voie publique nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes : Elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur et deux trottoirs accessibles aux P.M.R..

**UG.9.5.** En outre, une voie privée nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes : Elle doit avoir une emprise minimale de 6,50 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,00 mètres de largeur et un trottoirs accessibles aux P.M.R..

**UG.9.6.** En outre, une voie privée nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

UG.9.6.1. Elle doit avoir une longueur inférieure à 50 mètres ;

UG.9.6.2. Si elle dessert moins de 5 logements, elle doit avoir une emprise minimale de 6,50 mètres de largeur ;

UG.9.6.3. Si elle dessert plus de 5 logements, elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur et deux trottoirs accessibles aux P.M.R. ;

UG.9.6.4. Elle doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules lourds de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ;

UG.9.6.5. Elle doit être fermée par une barrière.

**UG.9.7.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

*Les accès :*

**UG.9.8.** Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.

**UG.9.9.** En particulier, un nouvel accès doit respecter les prescriptions suivantes :

UG.9.9.1. Il doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;

UG.9.9.2. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;

UG.9.9.3. Il doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;

UG.9.9.4. Il doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;

UG.9.9.5. Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ou privée ;

- UG.9.9.6. Il doit avoir une emprise supérieure ou égale à 3,50 mètres de largeur, s'il dessert moins de 3 logements, à 5,00 mètres dans le cas contraire ;
- UG.9.9.7. Il doit être nivelé sur la voie publique ou privée, le seuil doit être surélevé de 2 centimètres par rapport au fil d'eau, à la charge du pétitionnaire.
- UG.9.10.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.
- UG.9.11.** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public.

## **ARTICLE UG.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS**

### *L'eau potable :*

- UG.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

### *L'électricité*

- UG.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

### *Le téléphone et le câble*

- UG.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

### *Les eaux usées*

- UG.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées conformément au Règlement d'Assainissement Collectif ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UG.10.5.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques ( système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales ) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- UG.10.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

### *Les eaux pluviales*

- UG.10.7.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.

- UG.10.8.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- UG.10.9.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain ( \* ), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales, et être préalablement autorisées par une dérogation du S.I.A.R.C.E. ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UG.10.10.** Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare pour une pluie vicennale ; ils doivent en outre respecter les normes du règlement du S.I.A.R.C.E..

*Les déchets ménagers*

- UG.10.11.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.
-

## **SOUS-CHAPITRE 2.1.2.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH**

La zone **UH** correspond aux extensions pavillonnaire du « village d'Ormoys ».

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **UH**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné ( cf. *infra*, le chapitre 3.2 ).

En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité par les articles applicables à la zone UH est celui du Code de l'Urbanisme.

<b>SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>
---

#### **ARTICLE UH.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone UH :*

- UH.1.1.** L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- UH.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, sauf dans les cas prévus à l'article UH.2.
- UH.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- UH.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées, ou des caravanes.
- UH.1.5.** Les installations légères de loisirs.
- UH.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ( exploitation agricole, exploitation forestière ).

## **ARTICLE UH.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone **UH** :*

- UH.2.1.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- UG.2.5.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

## **ARTICLE UH.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- UH.3.1.** Les constructions de plus de 10 logements doivent affecter au moins 30 % du nombre des logements, au logement locatif social ; dans le cas de la division d'une unité foncière, datant de moins de 5 ans, cette obligation est appliquée à l'unité foncière initiale, avant la division.

<p style="text-align: center;"><b>SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE</b></p>
--

## **ARTICLE UH.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

- UH.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol est limité par les règles suivantes :
- UH.4.1.1.** L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes ( \* ) ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain ( \* ), déduction faite des surfaces concernées par des éventuels emplacements réservés ( \* ) ; cette limitation n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UH.4.1.2.** Dans le cas où le bâtiment projeté est implanté sur un terrain dont la pente est supérieure à 10 %, l'emprise au sol peut être étendue pour les parkings semi-enterrés, à la condition que l'extension n'excède pas 20 % de l'emprise définie au sous-alinéa UH.4.1.2, que le niveau supérieur de la dalle n'excède pas 0,90 mètre au-dessus du sol naturel ( \* ), et que les parois visibles soient soigneusement traitées.

UH.4.1.3. Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit être l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le coefficient d'emprise au sol ( \* ) est applicable à chaque terrain issu du découpage foncier.

**UH.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

UH.4.2.1. La hauteur maximale de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 6,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ( \* ), à l'exception des pignons.

UH.4.2.2. La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 10,50 mètres au faîtage ( \* ).

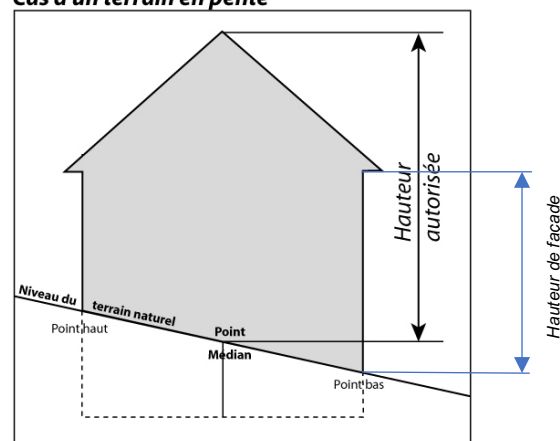
UH.4.2.3. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et de relais hertziens, et les antennes de téléphonie et de télévision, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

UH.4.2.4. La hauteur maximale absolue d'une annexe nouvelle ne peut excéder 4,00 mètres au faîtage ( \* ) si elle est couverte d'une toiture à deux pentes, et 3,00 mètres au faîtage ( \* ) si elle est couverte d'une toiture à une pente.

UH.4.2.5. Pour l'application des sous-alinéas précédents, l'altimétrie de référence est déterminée par le niveau médian du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle ou de l'extension, selon le schéma ci-contre.

UH.4.2.6. Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

**Cas d'un terrain en pente**



**UH.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :

UH.4.3.1. Si aucun reculement particulier ( \* ) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimal de 9,00 mètres de l'axe des voies publiques ou privées.

UH.4.3.2. Si aucun reculement particulier ( \* ) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimal de 6 mètres de l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée.

UH.4.3.3. Toutefois, si une construction existante, mitoyenne, ne respecte pas le reculement ( \* ), la construction nouvelle ou l'extension peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles

et les décrochements.

UH.4.3.4. Les saillies sur l'emprise publique sont interdites.

UH.4.3.5. Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

**UH.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :

UH.4.4.1. Dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction doit être édifiée sur au moins une limite séparative joignant l'alignement ( \* ), si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est inférieure ou égale à 20 mètres ; dans cette même bande de 25 mètres, si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est supérieure à 20 mètres, une construction ne peut être implantée sur une limite séparative joignant l'alignement, que dans le cas où elle jouxte le pignon aveugle d'une construction existante à la date de l'approbation du P.L.U. et en respecte les héberges ( \* ).

UH.4.4.2. Dans cette bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction doit être édifiée avec un reculement sur la limite séparative formant le fond ( \* ) sur au moins 60 % de la longueur totale de cette limite.

UH.4.4.3. Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative ( \* ).

UH.4.4.4. Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative ( \* ), la distance ( D ) de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être égale à au moins 8,00 mètres (  $D > \text{ou} = 8,00$  mètres ) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue ( \* ), mais avec un minimum de 4,00 mètres (  $D > \text{ou} = 4,00$  mètres ) dans le cas contraire.

UH.4.4.5. Seuls les abris de jardin dont la surface n'excède pas 4 mètres carrés et dont la hauteur au faîtage n'excède pas 2 mètres peuvent être implantés à 1,00 mètre des limites séparatives.

UH.4.4.6. Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les sous-alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.

UH.4.4.7. Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

**UH.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :

UH.4.5.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être égale à au moins 8,00 mètres (  $D > \text{ou} = H > \text{ou} = 8,00$  mètres ) si une des façades comporte au

moins une baie constituant une vue (\*), et à 4,00 mètres ( D > ou = 4,00 mètres ) dans le cas contraire.

UH.4.5.2. Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

**UH.4.6.** La continuité visuelle, urbaine, et paysagère est sans objet dans la zone UH.

## **ARTICLE UH.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

**UH.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines.

### *Les façades :*

**UH.5.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

**UH.5.3.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, et assurant une bonne conservation dans le temps.

**UH.5.4.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

**UH.5.5.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires ( tels les volets ), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

**UH.5.6.** Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade ; ils peuvent être autorisés sous les linteaux de la façade s'ils sont dissimulés sous des lambrequins façonnés dans les mêmes matériaux que les accessoires des baies.

**UH.5.7.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes de téléphonie et de télévision, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**UH.5.8.** Les réhabilitations ou les modifications des façades existantes doivent être menées dans le respect du présent article.

### *Les toitures :*

**UH.5.9.** Les édicules ( tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, etc.)

doivent être intégrés dans le volume de la construction.

- UH.5.10.** Les ouvrages techniques ( tels les paraboles, gaines, les extracteurs de ventilation et de climatisation, etc.) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble et habillés.
- UH.5.11.** Les toitures inclinées des constructions principales doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45 ° et être recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises ; les toitures inclinées des annexes doivent présenter une pente comprise entre 15 et 20° et être recouvertes de pans de zinc ou de cuivre ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 40 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- UH.5.12.** Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de tabatières, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- UH.5.13.** A l'exception des abris de jardin dont la surface n'excède pas 4 mètres carrés et dont la hauteur au faîtage n'excède pas 2 mètres, les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants et des annexes doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.
- UH.5.14.** Toutefois, les toitures inclinées des vérandas peuvent présenter une pente comprise entre 5 et 15 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UH.5.15.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes de téléphonie et de télévision, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- UH.5.16.** Les réhabilitations ou les modifications des toitures anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

*Les clôtures :*

- UH.5.17.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'un muret plein limité à 1,20 mètre de hauteur au maximum sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide ajourée n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur totale.
- UH.5.18.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée peut être doublée d'une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à au moins 0,50 mètre de la limite.
- UH.5.19.** Toutefois, un autre dispositif pourra être localement autorisé ou prescrit, afin d'assurer l'harmonisation des clôtures des parcelles voisines.
- UH.5.20.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murets pleins doivent être formées, soit de moellons apparents à joints beurrés, soit de matériaux enduits
- UH.5.21.** Les coffrets techniques et boîtes postales doivent être encastrés dans la clôture ; dans le cas d'une clôture composée d'un muret, celui-ci pourra excéder ponctuellement 1,20 mètre de hauteur.

## **ARTICLE UH.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

**UH.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE UH.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

**UH.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses, les aires de stationnement ), des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

*Les espaces libres :*

**UH.7.2.** Les espaces libres résultant de l'application des alinéas UH.4.1 et UH.4.3 à UH.4.5 doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement, et aux aires de jeux.

**UH.7.3.** Les espaces verts ou plantés en pleine terre doivent couvrir au moins 30 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces concernées par des éventuels emplacements réservés ( \* ).

**UH.7.4.** Les espaces verts et plantés doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 200 mètres carrés de terrain.

**UH.7.5.** Les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.

**UH.7.6.** Les aires éco-aménagées de stationnement ( c'est-à-dire composées de dalles alvéolaires enherbées [ \* ] ) sont prises en compte pour 50 % de leur surface éco-aménagée.

*Le patrimoine paysager :*

**UH.7.7.** Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés sur le document graphique par une étoile évidée verte, doivent être conservés en l'état ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier ; l'imperméabilisation de ce cercle est interdite.

## ARTICLE UH.8 : LE STATIONNEMENT

### *Les principes généraux :*

- UH.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- UH.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- UH.8.3.** Lorsque les travaux concernent l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination d'une construction existante, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en calculant le nombre des emplacements nécessaires à l'opération, diminué du nombre des places, conservées ou restituées, existant avant l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination de la construction existante.
- UH.8.4.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle libre de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage.
- UH.8.5.** La réalisation des aires de stationnement peut être mutualisée ( \* ) dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sans que le nombre des places soit foisonné ( \* ).

### *Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- UH.8.6.** Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement pour les T1, T2, et T3, 3 places par logement au-delà.
- UH.8.7.** Pour les constructions à usage de bureau ( des entreprises privées ou des administrations publiques ), une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UH.8.8.** Pour les constructions à usage de commerce de gros ou de détail ou d'activité de service où s'effectue l'accueil de clients, une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UH.8.9.** Pour les constructions à usage de restaurant, 1 place par tranche entamée de 20 mètres carrés de surface de plancher.
- UH.8.10.** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, 1 place par chambre.
- UH.8.11.** Pour les constructions à usage de salle de spectacle ou de cinéma, 1 place par tranche entamée de 3 places.
- UH.8.12.** Pour les constructions à usage d'équipement scolaire, 1 place par tranche entamée de 2 classes.
- UH.8.13.** Pour les constructions à usage d'équipement sportif, 1 place par tranche entamée de 100 mètres carrés affectés à la pratique sportive.
- UH.8.14.** Pour les constructions à usage d'équipement de santé, 1 place par tranche entamée de 3 lits.

- UH.8.15.** Pour les constructions à usage d'artisanat, une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UH.8.16.** En outre, pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, ou d'activité de service où s'effectue l'accueil de clients, une place supplémentaire, réservée et adaptée aux livraisons, par tranche entamée de 200 mètres carrés de surface de plancher.
- UH.8.17.** Pour les constructions à usage autre que le logement, au moins 5 % de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

Le nombre maximal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- UH.8.18.** Pour les constructions à usage de commerce subordonné à une autorisation de la C.D.A.C., l'emprise des aires bâties ou non-bâties de stationnement est limitée à 75 % de la surface commerciale de plancher.

## SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### ARTICLE UH.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*Les principes généraux :*

- UH.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.
- UH.9.2.** Un accès charretier nouveau est interdit sur la route départementale 191.

*Les voies publiques ou privées :*

- UH.9.3.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- UH.9.4.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie de l'Essonne.
- UH.9.5.** En particulier, une voie publique nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes : Elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur et deux trottoirs accessibles aux P.M.R..
- UH.9.6.** En outre, une voie privée nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes : Elle doit avoir une emprise minimale de 6,50 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,00 mètres de largeur et un trottoir accessible aux P.M.R..
- UH.9.7.** En outre, une voie privée nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les

prescriptions suivantes :

- UH.9.7.1. Elle doit avoir une longueur inférieure à 50 mètres ;
  - UH.9.7.2. Si elle dessert moins de 3 logements, elle doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur ;
  - UH.9.7.3. Si elle dessert plus de 3 logements, elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur et deux trottoirs accessibles aux P.M.R. ;
  - UH.9.7.4. Elle doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules lourds de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ;
  - UH.9.7.5. Elle doit être fermée par une barrière.
- UH.9.8.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

*Les accès :*

- UH.9.9.** Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.
- UH.9.10.** En particulier, un nouvel accès doit respecter les prescriptions suivantes :
- UH.9.10.1. Il doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
  - UH.9.10.2. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
  - UH.9.10.3. Il doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
  - UH.9.10.4. Il doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
  - UH.9.10.5. Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ou privée ;
  - UH.9.10.6. Il doit avoir une emprise supérieure ou égale à 3,50 mètres de largeur, s'il dessert moins de 3 logements, à 5,00 mètres dans le cas contraire ;
  - UH.9.10.7. Il doit être nivelé sur la voie publique ou privée, le seuil doit être surélevé de 2 centimètres par rapport au fil d'eau, à la charge du pétitionnaire.
- UH.9.11.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.
- UH.9.12.** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public.

**ARTICLE UH.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS***L'eau potable :*

**UH.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

*L'électricité*

**UH.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Le téléphone et le câble*

**UH.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Les eaux usées*

**UH.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées conformément au Règlement d'Assainissement Collectif ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

**UH.10.5.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques ( système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales ) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.

**UH.10.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

*Les eaux pluviales*

**UH.10.7.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.

**UH.10.8.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.

**UH.10.9.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain ( \* ), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales, et être préalablement autorisées par une dérogation du S.I.A.R.C.E. ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

**UH.10.10.** Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare pour une pluie vicennale ; ils doivent en outre respecter les normes du règlement du S.I.A.R.C.E..

**UH.10.11.** Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux pluviales, réalisé

conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

*Les déchets ménagers*

**UH.10.12.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

---

### **SOUS-CHAPITRE 2.1.3.**

## **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

La zone **UE** correspond aux espaces dédiés à l'activité industrielle, artisanale, commerciale, ou tertiaire ( bureau, service ) sur le territoire communal.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **UE**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné ( cf. *infra*, le chapitre 3.2 ).

En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité par les articles applicables à la zone UE est celui du Code de l'Urbanisme.

<b>SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>
---

### **ARTICLE UE.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone UE :*

- UE.1.1.** L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- UE.1.2.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- UE.1.3.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées, ou des caravanes.
- UE.1.4.** Les installations légères de loisirs.
- UE.1.5.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ( exploitation agricole, exploitation forestière ).
- UE.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation ( logement, hébergement ), sauf dans les cas prévus à l'article UE.2.

## **ARTICLE UE.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone UE :*

- UE.2.1.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- UE.2.2.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités existantes ou projetées ou des équipements publics présents dans la zone.

## **ARTICLE UE.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- UE.3.1.** Cet article est sans objet dans la zone UE.

<p style="text-align: center;"><b>SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE</b></p>
--

## **ARTICLE UE.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

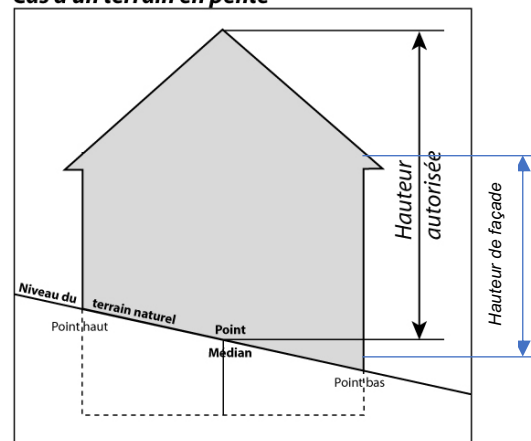
- UE.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol est limité par les règles suivantes :
- UE.4.1.1. L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes ( \* ) ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain ( \* ), déduction faite des surfaces concernées par des éventuels emplacements réservés ( \* ); cette limitation n'est pas applicable bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UE.4.1.2. Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit être l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le coefficient d'emprise au sol ( \* ) est applicable à chaque terrain issu du découpage foncier.
- UE.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :
- UE.4.2.1. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 8,00 mètres au faîtage ( \* ).

UE.4.2.2. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et de relais hertziens, et les antennes de téléphonie et de télévision, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

UE.4.2.3. Pour l'application des sous-alinéas précédents, l'altimétrie de référence est déterminée par le niveau médian du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle ou de l'extension, selon le schéma ci-contre.

UE.4.2.4. Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

**Cas d'un terrain en pente**



**UE.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :

UE.4.3.1. Si aucun reculement particulier ( \* ) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimal de 10,00 mètres de l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée.

UE.4.3.2. Toutefois, ce retrait est abaissé à 5,00 mètres pour les guérites des gardiens, les logements des gardiens, les locaux des services sociaux, les bureaux, les installations de distribution de carburants, à la condition que leur emprise n'excède pas 20 % de l'emprise totale des constructions et installations sur le terrain.

UE.4.3.3. Les saillies sur l'emprise publique sont interdites.

UE.4.3.4. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs ( \* ), et supérieure à 4,50 mètres de largeur.

UE.4.3.5. Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

**UE.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :

UE.4.4.1. La distance ( D ) de tout point de la construction à tout point de la limite séparative ( \* ), doit être égale à au moins 5,00 mètres (  $D > \text{ou} = 5,00$  mètres ).

UE.4.4.2. Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les sous-

alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.

UE.4.4.3. Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

**UE.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :

UE.4.5.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être égale à au moins 5,00 mètres (  $D >$  ou  $= 5,00$  mètres ).

UE.4.5.2. Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

## **ARTICLE UE.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

**UE.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs sobres, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines.

*Les façades :*

**UE.5.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

**UE.5.3.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, et assurant une bonne conservation dans le temps.

**UE.5.4.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les tôles ondulées, et les matériaux réfléchissants sont interdits.

*Les toitures :*

**UE.5.5.** Les toitures-terrasses, accessibles ou inaccessibles, sont autorisées.

**UE.5.6.** Les édicules et les ouvrages techniques ( tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation ) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

*Les clôtures :*

**UE.5.7.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'un grillage vert, limité à 2,00 mètres de hauteur au maximum, doublé d'une « haie

champêtre » ( \* ), limitée à 2,40 mètres de hauteur totale.

**UE.5.8.** Toutefois, un autre dispositif pourra être localement autorisé ou prescrit, afin d'assurer l'harmonisation des clôtures des parcelles voisines.

**UE.5.9.** Les coffrets techniques et boîtes postales doivent être encastrés dans la clôture.

## **ARTICLE UE.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

**UE.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE UE.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

**UE.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses, les aires de stationnement ), des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

*Les espaces libres :*

**UE.7.2.** Les espaces libres résultant de l'application des alinéas UE.4.1 et UE.4.3 à UE.4.5 doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement, et aux aires de jeux.

**UE.7.3.** Les espaces verts ou plantés en pleine terre doivent couvrir au moins 30 % de la superficie des retraits sur la voie publique ou privée, déduction faite des surfaces concernées par des éventuels emplacements réservés ( \* ).

**UE.7.4.** Les espaces verts et plantés doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 200 mètres carrés de terrain.

**UE.7.5.** Les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.

**UE.7.6.** Les toitures-terrasses éco-aménagées sont prises en compte pour 30 % de leur surface éco-aménagée.

**UE.7.7.** Les aires éco-aménagées de stationnement ( c'est-à-dire composées de dalles alvéolaires enherbées [ \* ] ) sont prises en compte pour 50 % de leur surface éco-aménagée.

## ARTICLE UE.8 : LE STATIONNEMENT

### *Les principes généraux :*

- UE.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- UE.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- UE.8.3.** Lorsque les travaux concernent l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination d'une construction existante, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en calculant le nombre des emplacements nécessaires à l'opération, diminué du nombre des places, conservées ou restituées, existant avant l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination de la construction existante.
- UE.8.4.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle libre de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage.
- UE.8.5.** La réalisation des aires de stationnement peut être mutualisée ( \* ) dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sans que le nombre des places soit foisonné ( \* ).

### *Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- UE.8.6.** Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement.
- UE.8.7.** Pour les constructions à usage de bureau ( des entreprises privées ou des administrations publiques ), une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UE.8.8.** Pour les constructions à usage de commerce de gros ou de détail ou d'activité de service où s'effectue l'accueil de clients, une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UE.8.9.** Pour les constructions à usage de restaurant, 1 place par tranche entamée de 10 mètres carrés de surface de plancher.
- UE.8.10.** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, 1 place par chambre.
- UE.8.11.** Pour les constructions à usage de salle de spectacle ou de cinéma, 1 place par tranche entamée de 3 places.
- UE.8.12.** Pour les constructions à usage d'équipement scolaire, 1 place par tranche entamée de 2 classes.
- UE.8.13.** Pour les constructions à usage d'équipement de santé, 1 place par tranche entamée de 3 lits.
- UE.8.14.** Pour les constructions à usage d'artisanat, une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UE.8.15.** Pour les constructions à usage d'industrie, une place par tranche entamée de

100 mètres carrés de surface de plancher.

- UE.8.16.** Pour les constructions à usage d'entrepôt, une place par tranche entamée de 150 mètres carrés de surface de plancher.
- UE.8.17.** En outre, pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, ou d'activité de service où s'effectue l'accueil de clients, une place supplémentaire, réservée et adaptée aux livraisons, par tranche entamée de 150 mètres carrés de surface de plancher.
- UE.8.18.** Pour les constructions à usage autre que le logement, au moins 5 % de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

Le nombre maximal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- UE.8.19.** Pour les constructions à usage de commerce subordonné à une autorisation de la C.D.A.C., l'emprise des aires bâties ou non-bâties de stationnement est limitée à 75 % de la surface commerciale de plancher.

## SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### ARTICLE UE.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*Les principes généraux :*

- UE.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.
- UE.9.2.** Un accès charretier nouveau est interdit sur la route départementale 191.

*Les voies publiques ou privées :*

- UE.9.3.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- UE.9.4.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie de l'Essonne.
- UE.9.5.** En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :
- UE.9.5.1. Desservant des bâtiments à usage d'entrepôt, d'industrie, ou d'artisanat, elle doit avoir une emprise minimale de 10,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 7,20 mètres de largeur, deux trottoirs dont un accessible aux P.M.R., et une piste cyclable de 1,20 mètre de largeur ;

UE.9.5.2. Desservant exclusivement des bâtiments à usage d'habitation ou de bureau, elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée 6,00 mètres de largeur et deux trottoirs accessibles aux P.M.R..

**UE.9.6.** En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

UE.9.6.1. Elle doit avoir une longueur inférieure à 100 mètres ;

UE.9.6.2. Elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur et deux trottoirs accessibles aux P.M.R..

UE.9.6.3. Elle doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules lourds de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

**UE.9.7.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

*Les accès :*

**UE.9.8.** Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.

**UE.9.9.** En particulier, un nouvel accès doit respecter les prescriptions suivantes :

UE.9.9.1. Il doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;

UE.9.9.2. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;

UE.9.9.3. Il doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;

UE.9.9.4. Il doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;

UE.9.9.5. Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ou privée ;

UE.9.9.6. Il doit être nivelé sur la voie publique ou privée, le seuil doit être surélevé de 2 centimètres par rapport au fil d'eau, à la charge du pétitionnaire.

**UE.9.10.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

**ARTICLE UE.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS***L'eau potable :*

**UE.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

*L'électricité*

**UE.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Le téléphone et le câble*

**UE.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Les eaux usées*

**UE.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées conformément au Règlement d'Assainissement Collectif ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

**UE.10.5.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques ( système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales ) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.

**UE.10.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

*Les eaux pluviales*

**UE.10.7.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.

**UE.10.8.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.

**UE.10.9.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain ( \* ), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales, et être préalablement autorisées par une dérogation du S.I.A.R.C.E. ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

**UE.10.10.** Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare pour une pluie vicennale ; ils doivent en outre respecter les normes du règlement du S.I.A.R.C.E..

*Les déchets ménagers et industriels banals*

**UE.10.11.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

---

## **SOUS-CHAPITRE 2.1.4.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE *UL***

La zone **UL** correspond aux espaces dédiés aux équipements de loisirs et de sports du territoire communal, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

La zone **UL** comprend plusieurs parties inondables, repérées par le document graphique et régies par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Essonne.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **UL**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné ( cf. *infra*, le chapitre 3.2 ).

En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité par les articles applicables à la zone **UL** est celui du Code de l'Urbanisme.

<b>SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>
---

#### **ARTICLE UL.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone **UL** :*

- UL.1.1.** L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- UL.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration.
- UL.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- UL.1.4.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ( exploitation agricole, exploitation forestière ).
- UL.1.5.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation ( logement, hébergement ), sauf dans les cas prévus à l'article UL.2.

- UL.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce de gros, d'artisanat, de commerce de détail, et d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- UL.1.7.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de restauration.
- UL.1.8.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- UL.1.9.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de salle de spectacles cinématographiques.
- UL.1.10.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, d'établissements de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles.
- UL.1.11.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sauf dans les cas prévus à l'article UL.2.
- UL.1.12.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'équipement technique ou industriel des administrations publiques et assimilés.
- UL.1.13.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'établissement d'enseignement.
- UL.1.14.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'établissement de santé et d'action sociale.
- UL.1.15.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie.
- UL.1.16.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'entrepôt.
- UL.1.17.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau, sauf dans les cas prévus à l'article UL.2.
- UL.1.18.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de centre de congrès et d'exposition.
- UL.1.19.** Dans les espaces boisés classés, définis à l'article L.113-1 et délimités sur le document graphique, le changement d'affectation ou d'usage du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements.

## **ARTICLE UL.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone **UL** :*

- UL.2.1.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime du permis d'aménager ou de la déclaration préalable au titre des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- UL.2.2.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des

activités existantes ou projetées ou des équipements publics présents ou projetés dans la zone.

**UL.2.3.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou projetées ou des équipements publics présents ou projetés dans la zone.

**UL.2.4.** Les constructions et les installations nouvelles dans les secteurs inondables sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du règlement du P.P.R.I. et de l'arrêté préfectoral n° 2012-DDT-SE-280 du 18 juin 2012, en matières d'occupation ou d'utilisation des sols, et de construction.

### **ARTICLE UL.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**UL.3.1.** Cet article est sans objet dans la zone UL.

<p style="text-align: center;"><b>SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE</b></p>
--

### **ARTICLE UL.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

**UL.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol est limité par les règles suivantes :

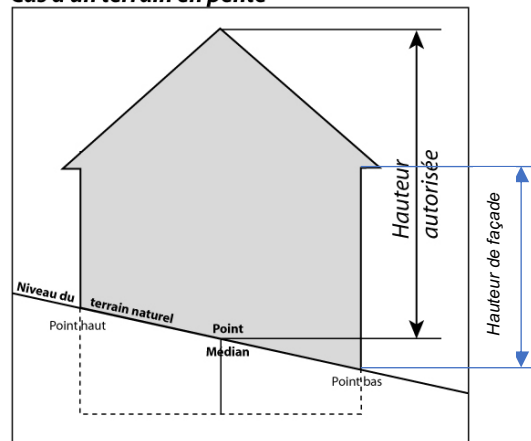
UL.4.1.1. L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes ( \* ) ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain ( \* ), déduction faite des surfaces concernées par des éventuels emplacements réservés ( \* ) ; cette limitation n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

UL.4.1.2. Dans le cas où le bâtiment projeté est implanté sur un terrain dont la pente est supérieure à 10 %, l'emprise au sol peut être étendue pour les parkings semi-enterrés, à la condition que l'extension n'excède pas 20 % de l'emprise définie au sous-alinéa UL.4.1.1, que le niveau supérieur de la dalle n'excède pas 0,90 mètre au-dessus du sol naturel ( \* ), et que les parois apparentes soient soigneusement traitées.

**UL.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

UL.4.2.1. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 6,00 mètres au faitage ( \* ).

- UL.4.2.2. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et de relais hertziens, et les antennes de téléphonie et de télévision, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
- UL.4.2.3. Pour l'application des sous-alinéas précédents, l'altimétrie de référence est déterminée par le niveau médian du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle ou de l'extension, selon le schéma ci-contre.

**Cas d'un terrain en pente**

- UL.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :
- UL.4.3.1. Si aucun reculement particulier ( \* ) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minima de 10,00 mètres de l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée.
- UL.4.3.2. Les saillies sur l'emprise publique sont interdites.
- UL.4.3.3. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs ( \* ), et supérieure à 4,50 mètres de largeur.
- UL.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :
- UL.4.4.1. Une construction peut être édifiée sur les limites séparatives joignant l'alignement et formant le fond.
- UL.4.4.2. Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les sous-alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.
- UL.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :
- UL.4.5.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être égale à au moins 8,00 mètres (  $D > \text{ou} = 8,00 \text{ mètres}$  ) si une des façades comporte au moins une

baie constituant une vue ( \* ), et à 4,00 mètres ( D > ou = 4,00 mètres ) dans le cas contraire.

**UL.4.6.** La continuité visuelle, urbaine, et paysagère est dans objet dans la zone UL.

## **ARTICLE UL.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

**UL.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

*Les façades :*

**UL.5.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

**UL.5.3.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, et assurant une bonne conservation dans le temps.

**UL.5.4.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

*Les toitures :*

**UL.5.5.** Les toitures-terrasses, accessibles ou inaccessibles, sont autorisées.

**UL.5.6.** Les édicules et les ouvrages techniques ( tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation ) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**UL.5.7.** Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, ou de pans de zinc.

**UL.5.8.** Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de tabatières, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.

**UL.5.9.** Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.

- UL.5.10.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes de téléphonie et de télévision, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

*Les clôtures :*

- UL.5.11.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'un grillage vert, limité à 2,00 mètres de hauteur, doublé d'une « haie champêtre » (\*), limitée à 2,40 mètres de hauteur totale.
- UL.5.12.** Toutefois, un autre dispositif pourra être localement autorisé ou prescrit, afin d'assurer l'harmonisation des clôtures des parcelles voisines.
- UL.5.13.** Dans les secteurs inondables délimités par le règlement graphique du P.P.R.I. de la Vallée de l'Essonne et de l'arrêté préfectoral n° 2012-DDT-SE-280 du 18 juin 2012, une clôture sur une limite séparative ne doit comporter aucune partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large ( 0,10 \* 0,10 ).
- UL.5.14.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées, soit de moellons apparents à joints beurrés, soit de matériaux enduits

## **ARTICLE UL.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

- UL.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.
- UL.6.2.** Les constructions et les installations nouvelles dans les secteurs inondables sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du règlement du P.P.R.I. et de l'arrêté préfectoral n° 2012-DDT-SE-280 du 18 juin 2012, en matière de traitement des abords des constructions.

## **ARTICLE UL.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

- UL.7.1.** Cet article est sans objet dans la zone UL

## **ARTICLE UL.8 : LE STATIONNEMENT**

*Les principes généraux :*

- UL.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.

- UL.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- UL.8.3.** Lorsque les travaux concernent l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination d'une construction existante, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en calculant le nombre des emplacements nécessaires à l'opération, diminué du nombre des places, conservées ou restituées, existant avant l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination de la construction existante.
- UL.8.4.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle libre de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage.

*Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- UL.8.5.** Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement.
- UL.8.6.** Pour les constructions à usage de bureau (des entreprises privées ou des administrations publiques), une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UL.8.7.** Pour les constructions à usage d'équipement sportif, en fonction des besoins de la pratique sportive.
- UL.8.8.** Pour les constructions à usage autre que le logement, au moins 5 % de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

## SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### ARTICLE UL.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*Les principes généraux :*

- UL.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

*Les voies publiques ou privées :*

- UL.9.2.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

- UL.9.3.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie de l'Essonne.
- UL.9.4.** En particulier, une voie publique nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes : Elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur et deux trottoirs accessibles aux P.M.R..
- UL.9.5.** En outre, une voie privée nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes : Elle doit avoir une emprise minimale de 6,50 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,00 mètres de largeur et un trottoir accessible aux P.M.R..
- UL.9.6.** En outre, une voie privée nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :
- UL.9.6.1. Elle doit avoir une longueur inférieure à 50 mètres ;
  - UL.9.6.2. Elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur. Et deux trottoirs accessibles aux P.M.R..
  - UL.9.6.3. Elle doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules lourds de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ;
  - UL.9.6.4. Elle doit être fermée par une barrière.
- UL.9.7.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

*Les accès :*

- UL.9.8.** En particulier, un nouvel accès doit respecter les prescriptions suivantes :
- UL.9.8.1. Il doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
  - UL.9.8.2. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
  - UL.9.8.3. Il doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
  - UL.9.8.4. Il doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
  - UL.9.8.5. Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ou privée.
- UL.9.9.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

**ARTICLE UL.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS***L'eau potable :*

- UL.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

*L'électricité*

- UL.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Le téléphone et le câble*

- UL.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Les eaux usées*

- UL.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées conformément au Règlement d'Assainissement Collectif ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UL.10.5.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques ( système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales ) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- UL.10.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

*Les eaux pluviales*

- UL.10.7.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- UL.10.8.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- UL.10.9.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain ( \* ), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UL.10.10.** Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare pour une pluie vicennale ; ils doivent en outre respecter les normes du règlement du S.I.A.R.C.E..

*Les déchets ménagers*

- UL.10.11.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des

déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

---

## **CHAPITRE 2.2.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

Ce chapitre 2.2. décrit les dispositions applicables aux zones à urbaniser.

## **SOUS-CHAPITRE 2.2.1.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS**

La zone **1AU** est une zone insuffisamment équipée et destinée à être urbanisée à la condition que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur concerné est prévue.

La zone **1AU** comprend un secteur unique :

- Le secteur **1AU-u**, qui correspond à un secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté ( la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques ) ; les constructions y sont autorisées dans le cadre de la Z.A.C. ; un cahier de prescriptions architecturales s'ajoute aux dispositions du P.L.U. dans le cadre de la Z.A.C..

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **1AU**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné ( cf. *infra*, le chapitre 3.2 ).

En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité par les articles applicables à la zone **1AU** est celui du Code de l'Urbanisme.

<b>SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>
---

#### **ARTICLE 1AU.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone 1AU :*

- 1AU.1.1.** L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- 1AU.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, sauf dans les cas prévus à l'article 1AU.2.
- 1AU.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.

- 1AU.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées, ou des caravanes.
- 1AU.1.5.** Les installations légères de loisirs.
- 1AU.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ( exploitation agricole, exploitation forestière ).
- 1AU.1.7.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce de gros.
- 1AU.1.8.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'entrepôt.

## **ARTICLE 1AU.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone 1AU :*

- 1AU.2.1.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- 1AU.2.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- 1AU.2.3.** Les constructions autres que celles visées à l'article précédent, à la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ( élaboré dans le cadre de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques et compatible avec l'O.A.P. de la Plaine-Saint-Jacques ), au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur est prévue.
- 1AU.2.4.** Les constructions de bâtiments à usage de commerce et d'activité de service, et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à la condition de respecter le zonage du cahier des charges de la Z.A.C..

## **ARTICLE 1AU.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 1AU.3.1.** Les constructions de plus de 10 logements doivent affecter au moins 30 % de la surface de plancher, destinée à l'habitation, au logement locatif social.

<b>SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE</b>
---

**ARTICLE 1AU.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

**1AU.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol est limité par les règles suivantes :

1AU.4.1.1. Cet article est sans objet dans la zone 1AU<sup>4</sup>.

**1AU.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

1AU.4.2.1. La hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 9,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ( \* ), ni 13,50 mètres au faîtage ( \* ). à l'exception des pignons ( R + 2 + C ).

1AU.4.2.2. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et de relais hertziens, et les antennes de téléphonie et de télévision, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

**1AU.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :

1AU.4.3.1. Si aucun reculement particulier ( \* ) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle doit être implantée sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée, sur toute ou partie de sa longueur<sup>5</sup>.

**1AU.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :

1AU.4.4.1. Une construction doit être édifiée sur les limites séparatives joignant l'alignement, ou avec un retrait de ces limites séparatives<sup>6</sup>.

1AU.4.4.2. Une construction doit être édifiée avec un retrait sur la limite séparative formant le fond<sup>7</sup>.

**1AU.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :

1AU.4.5.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être égale à au moins 4,00 mètres ; cette

---

<sup>4</sup> . Cf. les fiches de lots de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques à Ormoy.

<sup>5</sup> . Cf. les fiches de lots de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques à Ormoy.

<sup>6</sup> . Cf. les fiches de lots de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques à Ormoy.

<sup>7</sup> . Cf. les fiches de lots de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques à Ormoy.

distance est portée à 8,00 mètres lorsqu'une des façades comporte au moins une baie constituant une vue ( \* ).

**1AU.4.6.** La continuité visuelle, urbaine et paysagère, est sans objet dans la zone 1AU <sup>8</sup>.

## **ARTICLE 1AU.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

**1AU.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

*Les façades :*

**1AU.5.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

**1AU.5.3.** Les façades seront en maçonnerie enduite, en pierre meulière ( plaquée ou massive ), en autre pierre naturelle, ou en béton matricé teinté dans la masse, au dessin soigné <sup>9</sup>.

**1AU.5.4.** Les menuiseries extérieures ( portes, fenêtres, et volets ) seront en bois, en aluminium, ou en matériau mixte ( bois et aluminium ); les menuiseries extérieures ( portes, fenêtres, et volets ), les gouttières, les garde-corps en p.v.c. sont interdits. <sup>10</sup>.

**1AU.5.5.** Les climatiseurs, les exutoires d'extraction, les ventouses de chaudière, et les pompes à chaleur, sont interdits sur les façades.

*Les toitures :*

**1AU.5.6.** Les toitures-terrasses, accessibles ou inaccessibles, ne sont pas autorisées.

*Les clôtures :*

**1AU.5.7.** Cet article est sans objet dans la zone 1AU <sup>11</sup>.

---

<sup>8</sup> . Cf. les fiches de lots de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques à Ormoy.

<sup>9</sup> . Cf. les fiches de lots de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques à Ormoy.

<sup>10</sup> . Cf. les fiches de lots de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques à Ormoy.

<sup>11</sup> . Cf. les fiches de lots de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques à Ormoy.

## ARTICLE 1AU.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- 1AU.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE 1AU.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions générales :*

- 1AU.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses, les aires de stationnement ), des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

*Les espaces libres :*

- 1AU.7.2.** Les espaces libres résultant de l'application des alinéas 1AU.4.1 et 1AU.4.3 à 1AU.4.5 doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement, et aux aires de jeux <sup>12</sup>.

## ARTICLE 1AU.8 : LE STATIONNEMENT

*Les principes généraux :*

- 1AU.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- 1AU.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- 1AU.8.3.** Lorsque les travaux concernent l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination d'une construction existante, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en calculant le nombre des emplacements nécessaires à l'opération, diminué du nombre des places, conservées ou restituées, existant avant l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination de la construction existante.

---

<sup>12</sup> . Cf. les fiches de lots de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques à Ormoy.

- 1AU.8.4.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle libre de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage.

*Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- 1AU.8.5.** Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement pour les T1, 3 places par logement au-delà.
- 1AU.8.6.** Pour les constructions à usage de bureau ( des entreprises privées ou des administrations publiques ), une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- 1AU.8.7.** Pour les constructions à usage de commerce de détail ou d'activité de service où s'effectue l'accueil de clients, une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- 1AU.8.8.** Pour les constructions à usage d'industrie ou de bureau, une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- 1AU.8.9.** Pour les constructions à usage autre que le logement, au moins 5 % de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

## SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### ARTICLE 1AU.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*Les principes généraux :*

- 1AU.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.
- 1AU.9.2.** Un accès charretier nouveau est interdit sur la route départementale 191.

*Les voies publiques ou privées :*

- 1AU.9.3.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- 1AU.9.4.** En particulier, une voie publique nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes : Elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur et un trottoir accessible aux P.M.R..
- 1AU.9.5.** En outre, une voie privée nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes : Elle doit avoir une emprise minimale de 6,50 mètres de largeur et comporter une

chaussée de 5,00 mètres de largeur et un trottoir accessible aux P.M.R..

- 1AU.9.6.** En outre, une voie privée nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :
- 1AU.9.6.1. Elle doit avoir une longueur inférieure à 50 mètres ;
  - 1AU.9.6.2. Si elle dessert plus de 3 logements, elle doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur ;
  - 1AU.9.6.3. Si elle dessert plus de 3 logements, elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur et un trottoir accessible aux P.M.R. ;
  - 1AU.9.6.4. Elle doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules lourds de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ;
  - 1AU.9.6.5. Elle doit être fermée par une barrière.
- 1AU.9.7.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

*Les accès :*

- 1AU.9.8.** Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.
- 1AU.9.9.** En particulier, un nouvel accès doit respecter les prescriptions suivantes :
- 1AU.9.9.1. Il doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
  - 1AU.9.9.2. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
  - 1AU.9.9.3. Il doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
  - 1AU.9.9.4. Il doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
  - 1AU.9.9.5. Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ou privée ;
- 1AU.9.10.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.
- 1AU.9.11.** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public.

## **ARTICLE 1AU.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS**

*L'eau potable :*

- 1AU.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

### *L'électricité*

- 1AU.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

### *Le téléphone et le câble*

- 1AU.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

### *Les eaux usées*

- 1AU.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées conformément au Règlement d'Assainissement Collectif ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- 1AU.10.5.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques ( système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales ) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- 1AU.10.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

### *Les eaux pluviales*

- 1AU.10.7.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- 1AU.10.8.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- 1AU.10.9.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain ( \* ), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales, et être préalablement autorisées par une dérogation du S.I.A.R.C.E. ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- 1AU.10.10.** Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare pour une pluie vicennale ; ils doivent en outre respecter les normes du règlement du S.I.A.R.C.E..

### *Les déchets ménagers*

- 1AU.10.11.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

### *La canalisation de transport de gaz*

- 1AU.10.12.** Une construction ou une installation nouvelle doit respecter les distances minimales imposées par l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2015, instituant des servitudes d'utilité publique, prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures, de produit chimiques sur la Commune d'Ormoiy.

## **SOUS-CHAPITRE 2.2.2.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU NON-CONSTRUCTIBLE**

**La zone 2AU non-constructible est une zone insuffisamment équipée mais destinée à une urbanisation future, subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.**

La zone 2AU comprend un secteur :

- Le secteur 2AU-c1, situé dans la Côte de Roissy, à l'ouest de l'autoroute, entre la zone naturelle au nord et la zone pavillonnaires UH au sud .

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **2AU**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné ( cf. *infra*, le chapitre 3.2 ).

En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité par les articles applicables à la zone 2AU est celui du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE 2AU.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone 2AU :*

- 2AU.1.1.** L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- 2AU.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, sauf dans les cas prévus à l'article 2AU.2.
- 2AU.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.

- 2AU.1.4.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées, ou des caravanes.
- 2AU.1.5.** Les installations légères de loisirs.
- 2AU.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ( exploitation agricole, exploitation forestière ).
- 2AU.1.7.** La construction de bâtiments de toutes natures, sauf dans les cas prévus à l'article 2AU.2.
- 2AU.1.8.** Dans une bande de 50 mètres autour des massifs forestiers de plus de 100 hectares, délimitée sur le document graphique hors les sites urbains constitués, les constructions de toutes natures.

## **ARTICLE 2AU.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone **AU** :*

- 2AU.2.1.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- 2AU.2.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- 2AU.2.3.** L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation, à la condition que ces extensions ne dépassent pas 20 % de la surface existante à la date de l'approbation du P.L.U..

## **ARTICLE 2AU.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 2AU.3.1.** Cet article est sans objet dans la zone 2AU.

<b>SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE</b>
---

**ARTICLE 2AU.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

- 2AU.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol est sans objet dans la zone 2AU.
- 2AU.4.2.** La hauteur maximale est sans objet dans la zone 2AU.
- 2AU.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est sans objet dans la zone 2AU.
- 2AU.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est sans objet dans la zone 2AU.
- 2AU.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est sans objet dans la zone 2AU.
- 2AU.4.6.** La continuité visuelle, urbaine, et paysagère est sans objet dans la zone 2AU.

**ARTICLE 2AU.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

- 2AU.5.1.** Cet article est sans objet dans la zone 2AU.

**ARTICLE 2AU.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

- 2AU.6.1.** Cet article est sans objet dans la zone 2AU.

**ARTICLE 2AU.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

- 2AU.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses,

les aires de stationnement ), des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

**2AU.7.2.** Les espaces libres doivent être entretenus.

## **ARTICLE 2AU.8 : LE STATIONNEMENT**

*Les principes généraux :*

**2AU.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations existantes doit être assuré hors des voies publiques.

**2AU.8.2.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle libre de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage.

## **SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX**

## **ARTICLE 2AU.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

*Les principes généraux :*

**2AU.9.1.** Cet article est sans objet dans la zone 2AU.

## **ARTICLE 2AU.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS**

*L'eau potable :*

**2AU.10.1.** Une construction ou une installation existante, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

*L'électricité*

**2AU.10.2.** Une construction ou une installation existante, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Le téléphone et le câble*

- 2AU.10.3.** Une construction ou une installation existante, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Les eaux usées*

- 2AU.10.4.** Une construction ou une installation existante, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- 2AU.10.5.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques ( système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales ) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- 2AU.10.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.
- 2AU.10.7.** Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique ou l'absence du réseau empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation existante doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

*Les eaux pluviales*

- 2AU.10.8.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- 2AU.10.9.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain ( \* ), une construction ou une installation existante doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- 2AU.10.10.** Dans le cas où l'absence du réseau ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation existante doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

*Les déchets ménagers*

- 2AU.10.11.** Une construction ou une installation existante engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

## **CHAPITRE 2.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Ce chapitre 2.3. décrit les dispositions applicables aux zones agricoles.

## **SOUS-CHAPITRE 2.3.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

La zone **A** est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

La zone **A** comprend plusieurs parties inondables, repérées par le document graphique et régies par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Essonne.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **A**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné ( cf. *infra*, le chapitre 3.2 ).

En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité par les articles applicables à la zone A est celui du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE A.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone A :*

- A.1.1.** Le remblaiement et l'assèchement des zones humides.
- A.1.2.** L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- A.1.3.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel des talus dans le secteur des prairies et forêts humides de l'Essonne.
- A.1.4.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration.
- A.1.5.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- A.1.6.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées, ou des caravanes.
- A.1.7.** Les installations légères de loisirs.

- A.1.8.** A l'exception de la construction de bâtiments et de l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole, et des cas prévus à l'article A.2, la construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à quelque usage que ce soit.
- A.1.9.** Dans une bande de 50 mètres autour des massifs forestiers de plus de 100 hectares, délimitée sur le document graphique hors les sites urbains constitués, les constructions de toutes natures.

## **ARTICLE A.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone A :*

- A.2.1.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime du permis d'aménager ou de la déclaration préalable au titre des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- A.2.2.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes présentes dans la zone, et que ces bâtiments soient situés à moins de 150 mètres de l'exploitation agricole.
- A.2.3.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation forestière, à la condition que ces bâtiments soient compatibles avec l'exploitation agricole.
- A.2.4.** Les constructions et les installations nouvelles dans les secteurs inondables sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du règlement du P.P.R.I. et de l'arrêté préfectoral n° 2012-DDT-SE-280 du 18 juin 2012, en matières d'occupation ou d'utilisation des sols, et de construction.

## **ARTICLE A.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- A.3.1.** Cet article est sans objet dans la zone A.

**SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE**
**ARTICLE A.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

**A.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol est sans objet dans la zone A.

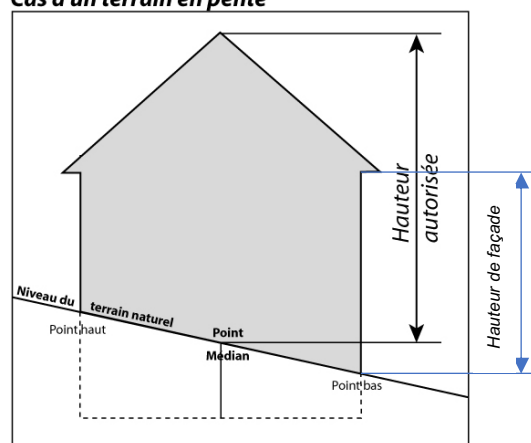
**A.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

A.4.2.1. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle, nécessaire à l'activité agricole ou forestière, ne peut excéder 8,00 mètres au faîtage ( \* ).

A.4.2.2. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et de relais hertziens, et les antennes de téléphonie et de télévision, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

A.4.2.3. Pour l'application des sous-alinéas précédents, l'altimétrie de référence est déterminée par le niveau médian du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle ou de l'extension, selon le schéma ci-contre.

**Cas d'un terrain en pente**



**A.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :

A.4.3.1. Une construction ou une installation nouvelle doit être implantée avec un retrait d'au moins 12,00 mètres sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée.

A.4.3.2. Les saillies sur l'emprise publique sont interdites.

**A.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :

A.4.4.1. Une construction ou une installation nouvelle doit être édifiée avec un reculement d'au moins 8,00 mètres sur une limite séparative.

**A.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :

A.4.5.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être égale à au moins 8,00 mètres (  $D > \text{ou} = 8,00$  mètres ).

**A.4.6.** La continuité visuelle, urbaine, et paysagère est sans objet dans la zone A.

## **ARTICLE A.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

**A.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

### *Les façades :*

**A.5.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

**A.5.3.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, et assurant une bonne conservation dans le temps.

**A.5.4.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

**A.5.5.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires ( tels les volets ), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

**A.5.6.** Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade ; ils peuvent être autorisés sous les linteaux de la façade s'ils sont dissimulés sous des lambrequins façonnés dans les mêmes matériaux que les accessoires des baies.

**A.5.7.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes de téléphonie et de télévision, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

**A.5.8.** Les réhabilitations ou les modifications des façades existantes doivent être menées dans le respect du présent article.

### *Les toitures :*

**A.5.9.** Les toitures-terrasses, accessibles ou inaccessibles, sont interdites.

- A.5.10.** Les édicules et les ouvrages techniques ( tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation ) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- A.5.11.** Les toitures inclinées des constructions principales doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45 ° et être recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises ; les toitures inclinées des annexes doivent présenter une pente comprise entre 15 et 20° et être recouvertes de pans de zinc ou de cuivre ; les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- A.5.12.** Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de tabatières, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- A.5.13.** Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.
- A.5.14.** Les réhabilitations ou les modifications des toitures anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

*Les clôtures :*

- A.5.15.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à au moins 0,50 mètre de la limite, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale.
- A.5.16.** Dans les secteurs inondables délimités par le règlement graphique du P.P.R.I. de la Vallée de l'Essonne et de l'arrêté préfectoral n° 2012-DDT-SE-280 du 18 juin 2012, une clôture sur une limite séparative ne doit comporter aucune partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large ( 0,10 \* 0,10 ).
- A.5.17.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murets pleins doivent être formées, soit de moëllons apparents à joints beurrés, soit de matériaux enduits.
- A.5.18.** Les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé rigide vertical ou d'un barreaudage métallique vertical.
- A.5.19.** Les coffrets techniques et boîtes postales doivent être encastrés dans la clôture ; dans le cas d'une clôture composée d'un muret, celui-ci pourra excéder ponctuellement 1,20 mètre de hauteur.

## **ARTICLE A.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

- A.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.
- A.6.2.** Les constructions et les installations nouvelles dans les secteurs inondables sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du règlement du

P.P.R.I. et de l'arrêté préfectoral n° 2012-DDT-SE-280 du 18 juin 2012, en matière de traitement des abords des constructions.

## **ARTICLE A.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

**A.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses, les aires de stationnement ), des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

*Les espaces libres :*

**A.7.2.** Les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.

## **ARTICLE A.8 : LE STATIONNEMENT**

*Les principes généraux :*

**A.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.

**A.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.

**A.8.3.** Lorsque les travaux concernent l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination d'une construction existante, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en calculant le nombre des emplacements nécessaires à l'opération, diminué du nombre des places, conservées ou restituées, existant avant l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination de la construction existante.

**A.8.4.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle libre de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage.

*Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- A.8.5.** Pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, en fonction des besoins de l'exploitation.
- A.8.6.** Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.

## SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### ARTICLE A.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*Les principes généraux :*

- A.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

*Les voies publiques ou privées :*

- A.9.2.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ; en particulier, une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- A.9.3.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie de l'Essonne.
- A.9.4.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

*Les accès :*

- A.9.5.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

### ARTICLE A.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS

*L'eau potable :*

- A.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

*L'électricité*

- A.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Le téléphone et le câble*

- A.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Les eaux usées*

- A.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées conformément au Règlement d'Assainissement Collectif ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- A.10.5.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques ( système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales ) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- A.10.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.
- A.10.7.** Dans le cas où l'absence du réseau ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

*Les eaux pluviales*

- A.10.8.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- A.10.9.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- A.10.10.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain ( \* ), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- A.10.11.** Les rejets d'eaux pluviales doivent répondre aux objectifs de la Directive-Cadre sur l'Eau, n° 2000/60/CE du 23 octobre 2000, relative aux eaux superficielles.

*Les déchets ménagers*

- A.10.12.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

## **CHAPITRE 2.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

Ce chapitre 2.4. décrit les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

## **SOUS-CHAPITRE 2.4.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

La zone **N** est une zone à protéger en raison de la qualité environnementale et paysagère de la Vallée de l'Essonne. Elle correspond aux grands espaces de bois et de forêts, intégrant les « remises boisées » isolées sur le plateau agricole.

La zone **N** comprend un secteur particulier :

- Le secteur **N\***, qui correspond à une station de pompage d'eau et à ses abords immédiats, où seules les installations techniques sont admises ( cf. les articles 2, 4, et 5 ).

La zone **N** comprend plusieurs parties inondables, repérées par le document graphique et régies par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Essonne.

La zone **N** comprend en outre plusieurs espaces boisés classés, soumis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **N**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné ( cf. *infra*, le chapitre 3.2 ).

En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité par les articles applicables à la zone **N** est celui du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE N.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone N :*

- N.1.1.** Le remblaiement et l'assèchement des zones humides et des mares.
- N.1.2.** L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- N.1.3.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel des talus dans le secteur des prairies et forêts humides de l'Essonne, sauf pour les installations techniques nouvelles et les aménagements nouveaux de l'autoroute.
- N.1.4.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration.
- N.1.5.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- N.1.6.** Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées, ou des caravanes.
- N.1.7.** Les installations légères de loisirs.
- N.1.8.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole.
- N.1.9.** A l'exception de la construction de bâtiments et de l'aménagement de locaux à usage d'exploitation forestière ou d'observatoire écologique, ainsi que des cas prévus à l'article N.2, la construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à quelque usage que ce soit.
- N.1.10.** Dans une bande de 50 mètres autour des massifs forestiers de plus de 100 hectares, délimitée sur le document graphique hors les sites urbains constitués, les constructions de toutes natures.

## **ARTICLE N.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone N :*

- N.2.1.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), soumis au régime du permis d'aménager ou de la déclaration préalable au titre des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- N.2.2.** Les installations techniques et les aménagements, à la condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de l'autoroute ;
- N.2.3.** L'extension des constructions à usage d'habitation, existant à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à la condition que l'emprise de l'extension n'excède pas de 20 mètres carrés l'emprise de la construction existante à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- N.2.4.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou forestières existantes ou des équipements publics présents dans la zone, et que ces bâtiments soient situés à moins de 50 mètres de l'exploitation agricole ou de l'équipement public.
- N.2.5.** Les constructions et les installations nouvelles dans les secteurs inondables sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du règlement du

P.P.R.I. et de l'arrêté préfectoral n° 2012-DDT-SE-280 du 18 juin 2012, en matières d'occupation ou d'utilisation des sols, et de construction.

*En outre, sont soumis à des conditions particulières dans le secteur ( \* ) N\* :*

**N.2.6.** Les installations techniques, à la condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la station de pompage des eaux de l'Essonne.

### **ARTICLE N.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**N.3.1.** Cet article est sans objet dans la zone N.

<p style="text-align: center;"><b>SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE</b></p>
--

### **ARTICLE N.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

**N.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol est limité par les règles suivantes :

N.4.1.1. L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation est autorisée à la condition que l'emprise de cette extension n'excède pas 20 % de l'emprise de la construction existante à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

**N.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

N.4.2.1. La hauteur maximale absolue d'une construction nouvelle destinée à l'habitation ne peut excéder 7,50 mètres au faîtage ( \* ).

N.4.2.2. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle destinée à l'exploitation forestière ne peut excéder 12,00 mètres au faîtage ( \* ).

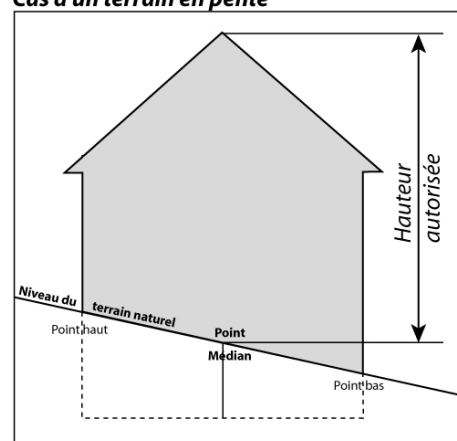
N.4.2.3. La hauteur maximale absolue d'une annexe ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage ( \* ).

N.4.2.4. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et de relais hertziens, et les antennes de téléphonie et de télévision, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

N.4.2.5. Pour l'application des sous-alinéas précédents, l'altimétrie de référence est déterminée par le niveau médian du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle ou de l'extension, selon le schéma ci-dessous.

- N.4.2.6. Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

**Cas d'un terrain en pente**



- N.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :

- N.4.3.1. Si aucun reculement particulier ( \* ) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimal de 8,00 mètres de l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée.
- N.4.3.2. Les saillies sur l'emprise publique sont interdites.
- N.4.3.3. Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

- N.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :

- N.4.4.1. Une construction ou une installation nouvelle doit être édifée avec un reculement d'au moins 3,00 mètres sur une limite séparative.
- N.4.4.2. Toutefois, cette distance est abaissée à un mètre dans l'emprise autoroutière.
- N.4.4.3. Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

- N.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :

- N.4.5.1. Lorsque les constructions édifées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment doit être égale à au moins 5,00 mètres (  $D >$  ou  $= H >$  ou  $= 5,00$  mètres ).
- N.4.5.2. Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

- N.4.6.** La continuité visuelle, urbaine, et paysagère est sans objet dans la zone N.

*Toutefois, dans le secteur ( \* ) N\* :*

- N.4.7.** Le retrait fixé au sous-alinéa N.4.3.1. n'est pas applicable au secteur N\* : Les installations admises doivent être implantées sur l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5,00 mètres de l'alignement.
- N.4.8.** Le retrait fixé au sous-alinéa N.4.4.1. n'est pas applicable au secteur N\* : Les installations admises doivent être implantées sur la limite séparative ou avec un retrait d'au moins 2,50 mètres de la limite séparative.

## **ARTICLE N.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

- N.5.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

*Les façades :*

- N.5.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.
- N.5.3.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur, et assurant une bonne conservation dans le temps.
- N.5.4.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- N.5.5.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires ( tels les volets ), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- N.5.6.** Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade ; ils peuvent être autorisés sous les linteaux de la façade s'ils sont dissimulés sous des lambrequins façonnés dans les mêmes matériaux que les accessoires des baies.
- N.5.7.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes de téléphonie et de télévision, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- N.5.8.** Les réhabilitations ou les modifications des façades existantes doivent être menées dans le respect du présent article.

*Les toitures :*

- N.5.9.** Les toitures-terrasses, accessibles ou inaccessibles, sont interdites.
- N.5.10.** Les édicules et les ouvrages techniques ( tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation ) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- N.5.11.** Les toitures inclinées des constructions principales doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45 ° et être recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises ; les toitures inclinées des annexes doivent présenter une pente comprise entre 15 et 20° et être recouvertes de pans de zinc ou de cuivre ; les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- N.5.12.** Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de tabatières, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- N.5.13.** Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.
- N.5.14.** Les réhabilitations ou les modifications des toitures anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

*Les clôtures :*

- N.5.15.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à au moins 0,50 mètre de la limite, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par un grillage vert posé à 0,30 mètre au-dessus du sol et limité à 1,20 mètres de hauteur totale.
- N.5.16.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée d'un grillage vert posé à 0,30 mètre au-dessus du sol et limité à 1,20 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain ( \* ) à au moins 0,50 mètre de la limite.
- N.5.17.** Une clôture nouvelle doit être faite de matériaux naturels ou traditionnels, définis par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, prévu à l'article L.4251-1 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle ne doit comporter aucun élément vulnérant ni constituer un piège pour la faune.
- N.5.18.** Dans les secteurs inondables délimités par le règlement graphique du P.P.R.I. de la Vallée de l'Essonne et de l'arrêté préfectoral n° 2012-DDT-SE-280 du 18 juin 2012, une clôture sur une limite séparative ne doit comporter aucune partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large ( 0,10 \* 0,10 ).
- N.5.19.** Les coffrets techniques et boîtes postales doivent être encastrés dans la clôture ; ceux-ci ne pourront excéder 1,20 mètre de hauteur.
- N.5.20.** Les dispositions des alinéas N.5-15 à N.5-19 ne sont pas applicables à l'emprise autoroutière.

*Toutefois, dans le secteur ( \* ) N\* :*

**N.5.21.** Les dispositions du présent article ne sont pas applicables au secteur N\*.

## **ARTICLE N.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

**N.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

**N.6.2.** Les constructions et les installations nouvelles dans les secteurs inondables sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions du règlement du P.P.R.I. et de l'arrêté préfectoral n° 2012-DDT-SE-280 du 18 juin 2012, en matière de traitement des abords des constructions.

## **ARTICLE N.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Les dispositions générales :*

**N.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; ils comprennent des espaces minéraux ( tels les cours, les allées, les terrasses, les aires de stationnement ), des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

*Les espaces libres :*

**N.7.2.** Les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.

**N.7.3.** Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

*Le patrimoine paysager :*

**N.7.4.** Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés sur le document graphique par une étoile évidée verte, doivent être conservés en l'état ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier ; l'imperméabilisation de ce cercle est interdite.

## ARTICLE N.8 : LE STATIONNEMENT

*Les principes généraux :*

- N.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- N.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- N.8.3.** Lorsque les travaux concernent l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination d'une construction existante, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en calculant le nombre des emplacements nécessaires à l'opération, diminué du nombre des places, conservées ou restituées, existant avant l'extension, la surélévation, ou le changement de la destination de la construction existante.
- N.8.4.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle libre de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage.

*Les règles différentielles :*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- N.8.5.** Pour les constructions à usage d'exploitation forestière, en fonction des besoins de l'exploitation.
- N.8.6.** Pour les constructions à usage d'habitation, 3 places par logement.

<b>SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX</b>
---

## ARTICLE N.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

*Les principes généraux :*

- N.9.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

*Les voies publiques ou privées :*

- N.9.2.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement

des déchets ; en particulier, une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

- N.9.3.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie de l'Essonne.
- N.9.4.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

*Les accès :*

- N.9.5.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

## **ARTICLE N.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS**

*L'eau potable :*

- N.10.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

*L'électricité*

- N.10.2.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Le téléphone et le câble*

- N.10.3.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

*Les eaux usées*

- N.10.4.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées conformément au Règlement d'Assainissement Collectif ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- N.10.5.** Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques ( système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales ) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- N.10.6.** Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.
- N.10.7.** Dans le cas où l'absence du réseau ou l'existence d'une contrainte technique

empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

*Les eaux pluviales*

- N.10.8.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- N.10.9.** Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain ( \* ), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- N.10.10.** Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain ( \* ), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- N.10.11.** Les rejets d'eaux pluviales doivent répondre aux objectifs de la Directive-Cadre sur l'Eau, n° 2000/60/CE du 23 octobre 2000, relative aux eaux superficielles.

*Les déchets ménagers*

- N.10.12.** Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de répurgation.

**TITRE 3 - LES ANNEXES PROPRES  
DU RÈGLEMENT**

## CHAPITRE 3.1. LES ESPACES PARTICULIERS

### SOUS-CHAPITRE 3.1.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

#### LE RÉGIME DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Comme le prévoit l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut classer comme « *espaces boisés classés* », « *les bois, [ les ] forêts, [ les ] parcs, à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au Code Forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations* », ou encore « *[ les ] arbres isolés, [ les ] haies ou [ les ] réseaux de haies, [ les ] plantations d'alignement* ».

Ces espaces boisés classés sont figurés sur le document graphique par une trame carrée et ronde verte.

Le classement de ces entités interdit les changements d'affectation, et les occupations susceptibles de compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements... Donc les constructions nouvelles. Sauf dans quelques cas listés par l'article L.113-2, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à une autorisation préalable, dans les formes, conditions, et délais déterminés par un décret en Conseil d'Etat.

#### LA LISTE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés couvrent la vallée de l'Essonne.

## **SOUS-CHAPITRE 3.1.2. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE**

### **LE RÉGIME DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE**

Comme le prévoit l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut « [...] *identifier et localiser les éléments du paysage, [...] et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation, ou leur restauration* ».

Et, comme le prévoit l'article L151-23, le P.L.U. peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger, pour des motifs d'ordre écologique, [...] et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Les espaces verts remarquables, protégés au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame losangée verte.

Les « *prescriptions de nature à assurer leur protection* » sont définies aux articles 7 du règlement :

- « *Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique par une trame losangée verte, doivent être conservés en l'état ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes* ».

### **LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE**

<b>ZONE</b>	<b>IDENTIFICATION DU SITE</b>	<b>ADRESSE OU PARCELLE</b>	
UG	Les jardins situés en contrebas de la rue du Four	6 à 26 rue du Four et 8 rue du Moulin	
N	Les alignements de cyprès au bord de l'Essonne		

### **SOUS-CHAPITRE 3.1.3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

#### **LE RÉGIME DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Comme le prévoit l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut inscrire sur des terrains privés, des emplacements réservés pour l'aménagement futur de voies, d'ouvrages publics, d'équipements ou d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou encore de certaines catégories de logements.

Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame losangée rouge.

Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception des projets désignés dans la liste.

Comme le prévoit l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité ou du bénéficiaire qu'il ou elle procède à l'acquisition de ce terrain, dans les conditions et les délais prévus par les articles L.230-1 et suivants du même code.

#### **LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

<b>N°</b>	<b>DÉSIGNATION DU PROJET</b>	<b>BÉNÉFICIAIRE</b>	<b>SURFACE</b>	<b>ZONE</b>
1	Bassin de rétention	Commune	6 615 m <sup>2</sup>	1AU-u
Σ			6 615 m <sup>2</sup>	

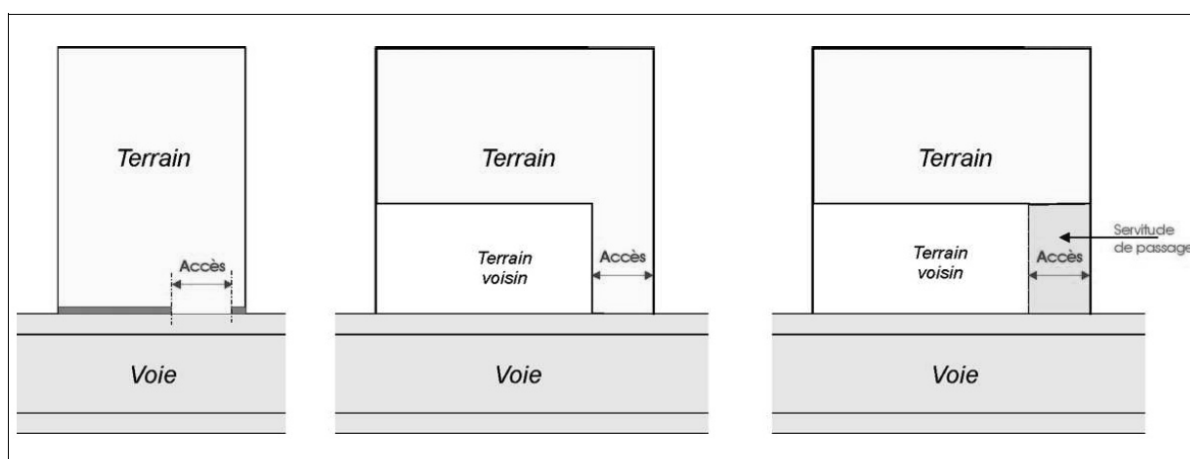
N.B. : La surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement inclus dans leurs emprises.

## CHAPITRE 3.2. LE GLOSSAIRE <sup>13</sup>

Dans le texte des articles et des alinéas applicables aux différentes zones, le signe ( \* ) renvoie à la définition ci-dessous du mot ainsi désigné.

### L'ACCÈS

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain et raccorde ce dernier à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir sans aucun risque pour l'utilisateur ou le passant.



### LES AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres.

### L'ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, existante ou projetée, entre le domaine public - ou l'emprise d'une voie publique ou privée - et une parcelle privée.

Une voie privée ouverte à la circulation publique et desservant 3 logements au moins est assimilée, pour l'application des articles 4 du présent règlement, à une voie publique.

<sup>13</sup> . L'article R.151-15 dispose que « lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R.111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L.153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique ». L'article R.151-16 ajoute toutefois que « le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application ».

## LES ANNEXES & LES EXTENSIONS

Une annexe est une construction secondaire constituant une dépendance, séparée et disjointe, d'un bâtiment principal. Son usage est accessoire et différent de celui du bâtiment principal. Sont considérés comme bâtiments annexes les réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels... Les bâtiments techniques agricoles ne sont pas des annexes du bâtiment principal.

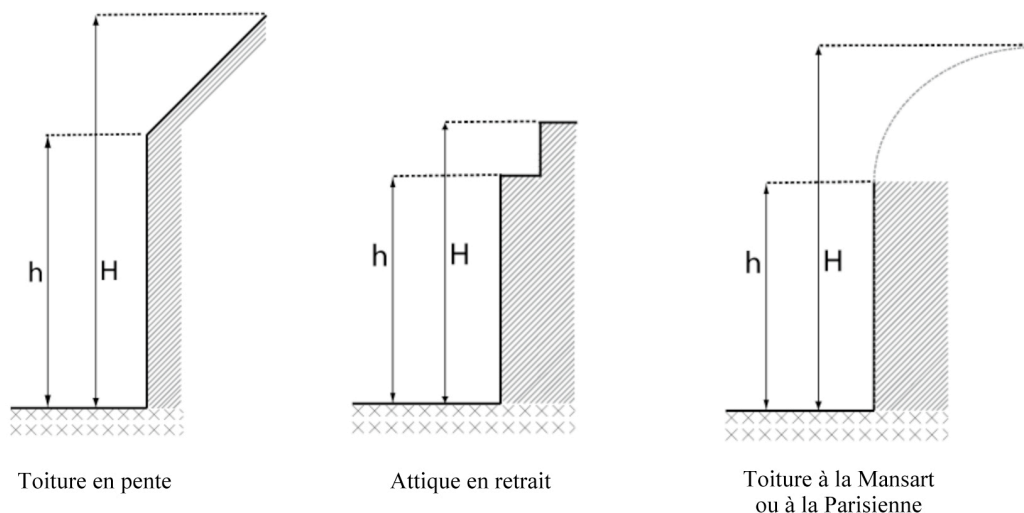
Une extension est une construction secondaire, constituant ou non une dépendance, accolée à un bâtiment principal. Une véranda est un extension dont les parois extérieures peuvent être à claire-voie et le toit composé de vitrages.

## L'ARBRE À HAUTE-TIGE

Un arbre à haute-tige ( ou un arbre de plein-vent ) est un arbre dont la tige [ le tronc ] dépasse – ou dépassera au terme de sa croissance - cinq pieds ( environ 1,60 mètres ) de haut.

## L'ATTIQUE

L'attique désigne un niveau supérieur de la construction, dont le plan vertical est en retrait de 1,50 mètres au moins de la façade. Ce plan vertical n'est pas un élément de la façade



## L'AUVENT

Un auvent est un petit toit, saillant sur une paroi, soutenu ou non par des poteaux, dont les parois demeurent à claire-voie.

## LES BAIES, LES VUES ET LES JOURS

Une baie est une ouverture, pratiquée dans un mur ou dans un toit, servant au passage ou à l'éclairage des espaces intérieurs.

Selon les cas, une baie constitue une vue ou un jour :

- Une baie constituant une vue est une ouverture apportant à une pièce une vue vers l'extérieur ( une porte, une fenêtre, une loggia, une lucarne, un chassis ).

- Une baie constituant un jour est une ouverture apportant à un espace interne la lumière naturelle, mais aucune vue sur l'extérieur ; un jour est occulté par un châssis dormant, muni d'un vitrage translucide, ou muni d'un vitrage transparent dont le point bas ( l'allège ) est supérieur à 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètres au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Un mur ou un pignon aveugle ne comporte aucune baie.

## **LA CARAVANE**

Au titre de l'article R.111-47, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

La caravane est ainsi distinguée de la résidence mobile de loisirs et de l'habitation légère de loisirs.

Au titre de l'article R.111-41, sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la Route interdit de faire circuler.

Au titre de l'article R.111-37, sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

## **LA CLÔTURE**

Une clôture est un ouvrage non-couvrant, séparant matériellement une propriété privée du domaine public, ou une propriété privée d'une autre propriété privée, en l'absence d'un bâtiment. Le droit de clore un « héritage » est affirmé par l'article 647 du Code Civil.

## **LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE**

Le Coefficient de Biotope par Surface ( c.b.s. ) exprime le rapport entre la surface éco-aménagée et la surface du terrain ( \* ).

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur un terrain, pondérée, le cas échéant, par un ratio exprimant leur qualités environnementales.

- Les espaces verts en pleine terre ( ratio = 1,0 ) désignent la terre végétale directement reliée au sol naturel. Ces espaces comprennent aussi les bassins libres ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.
- Les surfaces imperméables ( ratio = 0,0 ) désignent les espaces recouverts par des revêtements étanches à l'air et à l'eau.
- Les surfaces semi-ouvertes ( ratio = 0,5 ) désignent les espaces recouverts par des revêtements perméables à l'air et à l'eau ou semi-végétalisés.
- Les espaces verts sur dalle désignent les terrasses ou toitures plantées avec une épaisseur de terre végétale de 30 centimètres au moins ( ratio = 0,7 ) ou de moins de 30 centimètres ( ratio = 0,5 ).

- Les surfaces verticales végétalisées ( ratio = 0,3 ) désignent les parois verticales équipées de dispositifs assurant la croissance des plantes ( la surface prise en compte est la surface verticale équipée, à l'exception des clôtures végétalisées de moins de 2,00 mètres de hauteur.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales ( ratio = 0,3 ), à l'exception des surfaces végétalisées.
- Les arbres de haute-tige ( \* ) bonifient le c.b.s. de 0,01 par arbre planté, en sus du ratio applicable à la surface concernée ( les espaces verts en pleine terre, les espaces verts sur dalle ).

La surface du terrain est abattue de la surface des espaces partagés sur le terrain :

- Les aires non-couvertes de jeu ;
- Les espaces collectifs dévolus à l'agriculture urbaine ( potagers hors-sol, serres ) .

### **LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol ( c.e.s.) exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction sur le sol, d'une part, et la surface du terrain ( \* ) ou de la partie concernée du terrain ( comme une bande de constructibilité, par exemple ), d'autre part.

Sont compris dans la projection verticale du volume, les débords de toiture soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les terrasses situées à plus de 60 centimètres du sol naturel, les piscines couvertes, les bassins des piscines non couvertes, les « plages » des piscines non-couvertes situées à plus de 60 centimètres du sol naturel, les parties maçonnées situées à plus de 60 centimètres du sol naturel.

Sont exclues de la projection verticale du volume, les éléments de modénature, les auvents, les marquises, et les débords de toiture non-soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette règle permet de limiter la consommation d'espaces naturels par les constructions. Elle permet aussi d'aérer les tissus urbains, de préserver des jardins, de protéger des éléments du paysage...

Combinée avec les autres règles relatives à l'implantation et à la volumétrie des bâtiments ( les divers alinéas de l'article 4 ), cette règle permet de mettre en œuvre le parti d'aménagement défini par le P.A.D.D..

### **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

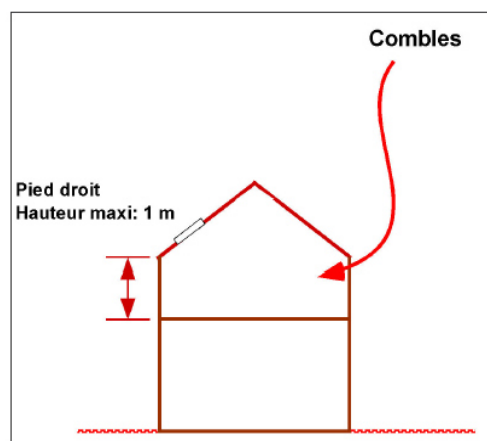
Le Coefficient d'Occupation du Sol ( c.o.s.) exprime le rapport entre la surface cumulée des planchers de la construction et la surface du terrain ( \* ).

L'article 157 de la loi A.L.U.R., réformant l'article L.123-1-5 alors en vigueur ( comprenant notamment la suppression de la superficie minimale [ le 12° de la version antérieure ] et du c.o.s. [ le 13° de la version antérieure ] ), a *de facto* supprimé la possibilité de limiter le c.o.s..

### **LE COMBLE**

Un comble est le dernier niveau d'une construction, qui est situé sous une toiture à pans inclinés et dont le piédroit n'excède pas un mètre de hauteur.

Un comble est dit « non-aménageable » pour l'habitation ou une activité à caractère professionnel, artisanal, industriel, ou commercial, même si la hauteur libre est supérieure à 1,80 mètre, lorsque le plancher ne peut supporter les charges induites par ces usages, ou lorsque la charpente encombre l'espace libre.



### **LA CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction, composée d'au moins trois murs porteurs ( ou de trois murs-rideaux ) et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement à la date de l'approbation du P.L.U. est réputée existante. Une construction pour laquelle une autorisation d'urbanisme a été accordée avant l'approbation du P.L.U., même si les travaux ne sont pas commencés, est réputée existante.

### **LES DALLES ALVÉOLAIRES**

Les revêtements alvéolaires sont constitués de dalles ajournées, autorisant des usages divers, dont la circulation et la stationnement des véhicules. Les dalles alvéolaires engazonnées permettent l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et la pousse du gazon dans les alvéoles sans que la terre y soit compactée par leur usage.

### **LE DÉFRICHEMENT**

Un défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sauf si elle est entreprise pour l'application d'une servitude d'utilité publique ( cf. les articles L.341-1 et L.341-2 du Code Forestier ).

Sans retour à l'état boisé après 5 ans, une coupe est considérée comme un défrichement ( cf. l'article L.124-6 du Code Forestier ).

### **L'ÉGOUT DU TOIT**

Cf. *infra*, les hauteurs.

### **LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Cf. *supra*, le sous-chapitre 3.1.3.

### **LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF**

Les équipements d'intérêt collectif sont des établissements, publics ou privés, destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Sont des équipements collectifs d'intérêt général, au titre de l'arrêté n° LHAL1622621A du 10 novembre 2016, modifié par l'arrêté du 22 mars 2023 :

- Les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », qui recouvrent les constructions, ouvertes ou fermées au public, destinées à assurer une mission de service public ( notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ainsi que des autres personnes morales investies d'une mission de service public ) ;
- Les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », qui recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle ( notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux ou des services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ) ;
- Les « établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale », qui recouvrent les équipements collectifs destinés à l'enseignement, les établissements destinés à la petite enfance, les équipements hébergeant des services hospitaliers, les équipements accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation ;
- Les « salles d'arts et de spectacles », qui recouvrent les constructions destinées aux activités créatives et artistiques, les musées, et les autres activités culturelles ;
- Les « équipements sportifs », qui recouvrent les équipements destinés à l'exercice d'une activité sportive ( notamment les stades, les gymnases, les piscines ouvertes au public ) ;
- Les « autres équipements recevant du public », qui recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination des « équipement d'intérêt collectif et services publics » ( notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage ).

### **LES ESPACES LIBRES ET LES ESPACES EN PLEINE TERRE**

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, ( tels les voies, les allées, les terrasses, les aires de stationnement ), des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ). Les espaces libres revêtus de dalles alvéolaires enherbées [ \* ] sont assimilés à des espaces verts.

Les espaces en pleine terre sont des espaces verts ou plantés qui ne comportent aucun ouvrage en-dessous du sol naturel, autre que des conduites.

### **LES EXTENSIONS**

Cf. *supra*, les annexes et les extensions.

### **LA FAÇADE**

Les façades sont les parois verticales externes des bâtiments. La ou les façade(s) antérieure(s) donnent sur la voie publique, la ou les façade(s) postérieure(s) donnent sur la limite formant le fond, la ou les façade(s) latérale(s) donnent sur la limite séparative joignant l'alignement. Le pignon est la façade d'un bâtiment, dont la partie supérieure, triangulaire ( la pointe du pignon ), reçoit les abouts des versants d'un toit à pentes.

### **LE FAÎTAGE**

Cf. *infra*, les hauteurs.

## **LE FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT**

Le foisonnement des aires de stationnement consiste à réduire le nombre global des places dans le cas d'une opération mixte. Par exemple, dans une opération mixte de bureaux et de logements, les places foisonnées peuvent être utilisées indifféremment ou successivement par les usagers des bureaux et les résidents des logements.

## **LA « HAIE CHAMPÊTRE »**

La « haie champêtre » est une haie plantée d'essences locales.

## **LA « HAIE BOCAGÈRE »**

La « haie bocagère » est, dans la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques, une haie mêlant avec une densité importante des arbres tiges et des arbustes de petit et grand développement ; elle est constituée d'arbres persistants et caducs, avec un minimum de 3 essences différentes et d'arbres tiges déjà formés d'une force de 10/12 centimètres ( circonférence du tronc mesuré à 1 mètre du sol ) <sup>14</sup>.

## **LES HAUTEURS**

**L'égout** est la limite ou la ligne basse du pan incliné de la couverture ( ou du terrasson dans le cas d'un comble brisé ), vers laquelle les eaux de pluie ruissellent puis sont recueillies dans une gouttière ou un chéneau.

**L'acrotère** est la paroi de la façade qui excède le niveau de la toiture ou de la terrasse à la périphérie du bâtiment, et masque une terrasse, un terrasson, ou un chéneau.

Pour l'application des articles 4-2-[N] :

- Dans le cas d'une gouttière pendante, la hauteur maximale à l'égout est fixée à la limite ou à la ligne basse du pan incliné de couverture ;
- Dans le cas d'une gouttière anglaise, d'une gouttière nantaise, ou d'une gouttière havraise, la hauteur maximale à l'égout est fixée à la limite ou à la ligne basse du plan portant la gouttière ;
- Dans le cas d'un chéneau rampant, la hauteur maximale à l'égout est fixée au niveau du plan horizontal portant le chéneau ;
- Dans le cas d'un chéneau encaissé, la hauteur maximale est fixée au sommet de la paroi verticale ( id est de l'acrotère ) dissimulant le chéneau ;
- Dans le cas d'un acrotère simple, la hauteur est calée au sommet de l'acrotère.

**Le faitage** est la ligne haute de jonction de deux pans inclinés d'une toiture aux pentes opposées ; il constitue la ligne de partage des pluviales sur la toiture.

Par extension, et pour l'application des articles 4-2-[N], **le faitage** est la plus haute œuvre de la construction à l'exception des « ouvrages unidimensionnels » ( les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et les antennes ).

La **hauteur absolue** est la différence entre le plus haut point de la construction ( le faitage ou l'acrotère, à l'exception des « ouvrages unidimensionnels » ) et l'altimétrie du sol naturel ( \* ).

La **hauteur relative** est, sur une emprise publique, une fonction de la distance entre l'alignement concerné et l'alignement opposé.

---

<sup>14</sup> . Cf. les fiches de lots de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques à Ormoy..

## L'HÉBERGE

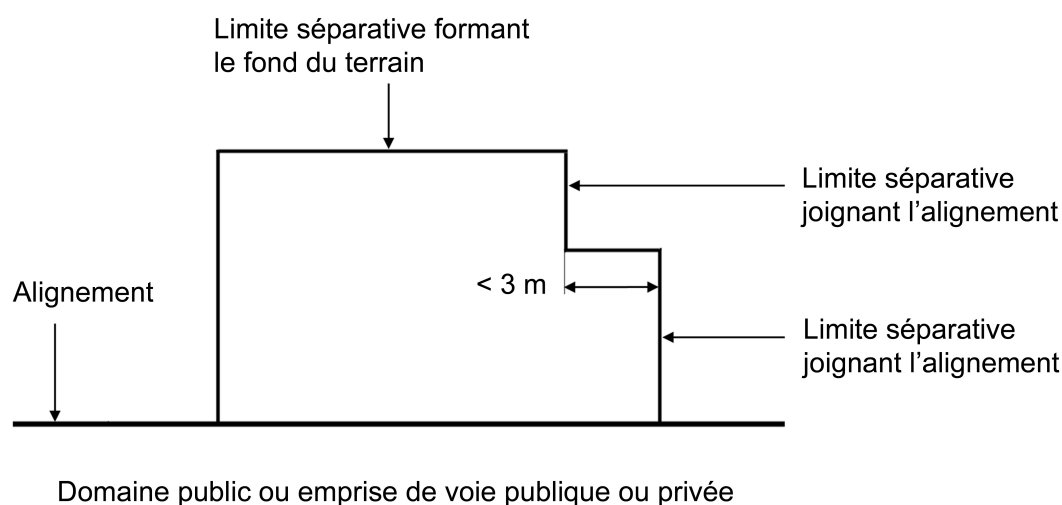
L'héberge est la ligne qui correspond à la limite de la mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

## LE HOUPPIER

Le houppier désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre, à l'exception du fût du tronc ; il comprend les branches, les rameaux, et le feuillage de l'arbre.

## LES LIMITES SÉPARATIVES

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :



- L'alignement ( \* ) est la limite entre le domaine public - ou l'emprise d'une voie publique ou privée - et ce terrain ;
- La limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;
- La limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;
- La limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public :

## LA MUTUALISATION DU STATIONNEMENT

La mutualisation des aires de stationnement consiste à regrouper sur une même aire de stationnement, sur un même site ou dans un même bâtiment, les besoins de plusieurs projets immobiliers proches.

## LES NIVEAUX

Lorsque la hauteur maximale d'une construction est exprimée dans le présent règlement sous la forme :

### Nombre de niveaux = R + [N] + [ C ou A ] ;

Les niveaux comprennent :

- Le rez-de-chaussée ( noté **R** ), les étages carrés ( notés **[N]** ), le comble sous pente ( noté **C** ) ou l'étage en retrait ou en attique ( noté **A** ).

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux les sous-sols, sous la réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre le niveau du sol extérieur.

### LE PIGNON

Le pignon est la façade d'un bâtiment, dont la partie supérieure, triangulaire ( la pointe du pignon ), reçoit les abouts des versants d'un toit à pentes.

### LE RECULEMENT

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement ou la limite séparative et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement ou de la limite.

### LE RETRAIT

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement ou la limite séparative et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement ou de la limite séparative, et fixé par un reculement. Cet espace ne peut recevoir une construction.

### LA SAILLIE

La saillie est une partie ou un élément de la construction qui sort du plan ou du nu de la façade sur une distance supérieure à 30 centimètres.

### LE SECTEUR

Un secteur est un ensemble de terrains, appartenant à la même zone du P.L.U., auquel s'appliquent, outre les dispositions réglementaires valables pour l'ensemble de la zone, des dispositions réglementaires particulières. Un secteur est désigné par un indice, écrit en minuscule ( « a », « b », « c »...), ajouté au radical ( « U », « 1AU », « 2AU », « A », et « N » ) et au suffixe ( « E », « G », « H », « L »...) de la zone.

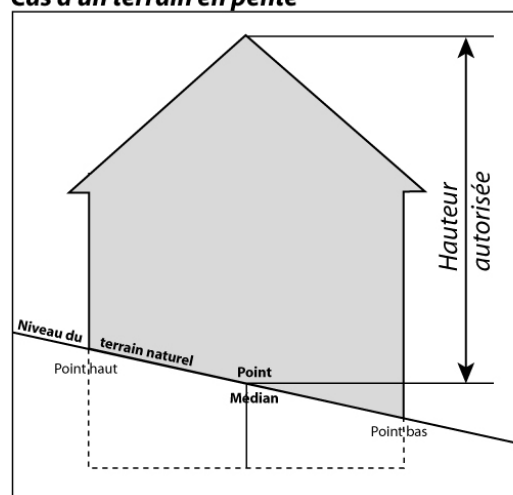
### LE SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant l'exécution des fouilles et des remblais nécessaires à la fondation et à la construction des ouvrages.

Pour l'application des articles 4-2 :

- L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau médian du sol existant situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle ou de l'extension ( cf. le schéma ci-dessus ).

Cas d'un terrain en pente



Pour l'application des articles 4 ( l'alignement ) et 5 ( les clôtures ) :

- L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol existant à l'alignement ou sur la limite séparative.

## **LA SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher est définie par l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades ; après déduction :

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

## **LE TERRAIN**

Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique ( une personne physique, une indivision, une personne morale ), et constituant une unité foncière.

## **LES VOIES**

L'article L.111-1 du Code de la Voirie Routière définit le domaine public routier comme « *l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements, et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées* ».

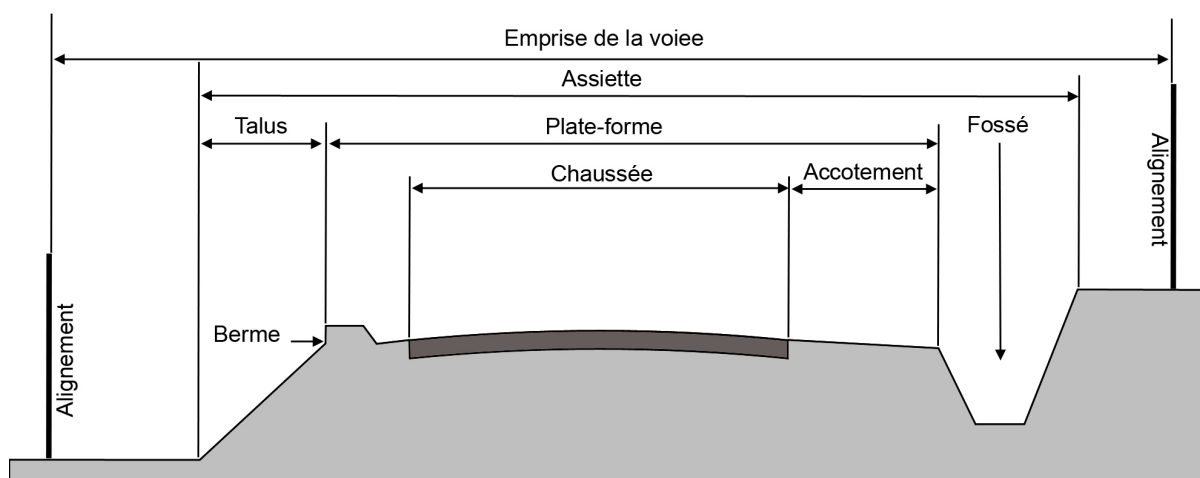
L'emprise d'une voie est l'aire appartenant à la personne publique ou réservée par la personne publique, comprise entre les alignements, actuels ou projetés, en vis-à-vis.

L'emprise d'une voie comprend l'assiette ; l'assiette est l'aire réellement occupée par la voie.

L'assiette comprend la plateforme ; la plateforme est l'aire recevant les divers aménagements nécessaires à l'usage ou à l'ornement de la voie, tels les chaussées, les pistes ou les bandes cyclables, les « haricots directionnels », les accotements, les trottoirs...

La plate-forme comprend la chaussée ; la chaussée est la surface aménagée pour la circulation des véhicules, comprenant un ou plusieurs sens.

Les fossés constituent des dépendances de la route ; les rejets y sont subordonnés à l'accord préalable du gestionnaire du domaine public routier.



Une voie privée ouverte à la circulation des véhicules et desservant 3 lots ou 3 bâtiments au moins est assimilée, pour l'application des articles 4-3 du présent règlement, à une voie publique.

Un chemin rural ou une sente rurale, appartenant au domaine privé de la commune, ouvert au public, ne constitue pas une voie publique au sens du présent règlement.