

**MODIFICATION N° 1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
D'ORMOY-LA-RIVIÈRE
[DÉPARTEMENT D'ESSONNE]**

**LE RÈGLEMENT
[LA PIÈCE 5]**

PLAN LOCAL D'URBANISME...

Prescrit par la délibération du 30 janvier 2009,
Arrêté par la délibération du 1 février 2013,
Approuvé par la délibération du 12 septembre 2013.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1...

Prescrite par la délibération du 3 juillet 2014,
Approuvée par la délibération du 22 décembre 2014.

SOMMAIRE

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
1. LE RÈGLEMENT	10
TITRE 1.1.	11
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
<i>CHAPITRE 1.1.1.</i>	<i>12</i>
<i>LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....</i>	<i>12</i>
<i>CHAPITRE 1.1.2.</i>	<i>22</i>
<i>LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD.....</i>	<i>22</i>
<i>CHAPITRE 1.1.3.</i>	<i>32</i>
<i>LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH.....</i>	<i>32</i>
<i>CHAPITRE 1.1.4.</i>	<i>42</i>
<i>LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL</i>	<i>42</i>
TITRE 1.2.	51
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	51
<i>CHAPITRE 1.2.1.</i>	<i>52</i>
<i>LES DISPOSITIONS APPLICABLES</i> <i>À LA ZONE 1AU CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS</i>	<i>52</i>
<i>CHAPITRE 1.2.2.</i>	<i>62</i>
<i>LES DISPOSITIONS APPLICABLES</i> <i>À LA ZONE 2AU NON-CONSTRUCTIBLE</i>	<i>62</i>
TITRE 1.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	67
<i>CHAPITRE 1.3.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A</i>	<i>68</i>
TITRE 1.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	76
<i>CHAPITRE 1.4.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N</i>	<i>77</i>
2. LE GLOSSAIRE	85

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'ORMOY-LA-RIVIÈRE est établi dans le cadre défini par les articles L.123-1-5 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE P.1. LE CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire communal d'ORMOY-LA-RIVIÈRE. Les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

ARTICLE P.2. LA PORTÉE DU RÈGLEMENT

Les règles du Plan Local d'Urbanisme de ORMOY-LA-RIVIÈRE se substituent à celles du chapitre premier, section I, II, et III, 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° 2007-18 du 5 janvier 2007, 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), de la protection de l'environnement (l'article R.111-15), du respect du caractère des lieux, sauf dans les Z.P.P.A.U.P. (l'article R.111-21), et de la protection des espaces naturels dans les divisions foncières (l'articles R.111-26).

À ces règles générales et aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme d'ORMOY-LA-RIVIÈRE, 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..

En application des dispositions de l'article nouveau L.442-9 du Code de l'Urbanisme, dans les communes où un P.L.U. a été approuvé, les cahiers des charges des lotissements cessent de s'appliquer au terme d'une période de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces cahiers des charges peuvent conserver leur validité. Dans ce cas, la liste des lotissements autorisés, dont le cahier des charges reste applicable, figure en annexe du présent règlement.

Lorsqu'ils sont en vigueur, les documents approuvés des lotissements comportent des règles d'urbanisme qui s'ajoutent à celles du P.L.U..

ARTICLE P.3. LA DIVISION DU TERRITOIRE

Le Plan Local d'Urbanisme d'ORMOY-LA-RIVIÈRE 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. Ce dernier désigne aussi :

- Les espaces boisés classés, soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ; ces espaces sont figurés par une trame carrée verte ;
- Les espaces verts remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-5-III, 2^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme ; ces espaces sont figurés par une trame losangée verte ;
- Les arbres isolés ou alignés remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-5-III, 2^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme ; ces arbres sont figurés par un cercle évidé vert ;
- Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.123-1-5-III, 2^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme ; ces éléments sont figurés par une teinte pleine violette ;
- Les éléments remarquables du patrimoine bâti, susceptibles de changer d'affectation dans la zone agricole au titre de l'article L.123-1-5-II, 6^{ème} alinéa, 4^{ème} paragraphe (non-numéroté), du Code de l'Urbanisme ; ces éléments sont figurés par une teinte pleine mauve ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-8^e, L.123-17, R.123-10, R.123-11-d, et R.123-12-4c, du Code de l'urbanisme ; ces emplacements sont figurés par une trame losangée grise.

Les **zones urbaines** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ». Sont classés dans ces zones « U », « *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'ORMOY-LA-RIVIÈRE distingue quatre zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone **UC** ;
- La zone **UD** ;
- La zone **UH** ;
- Et la zone **UL**.

Les dispositions applicables à ces zones urbaines sont prescrites par le titre 1.1. 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, comme le prescrit l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit 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, l'orientation particulière d'aménagement et 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 le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et 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'ORMOY-LA-RIVIÈRE correspondent aux deux types de zone AU :

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 »** ; cette zone comprend deux secteurs :

- Le secteur **1AU-c** ;
- Et le secteur **1AU-d**.

Les secteurs où l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme forment la zone **AU « inconstructible »** ; cette zone comprend un secteur :

- Le secteur **2AU**.

Les dispositions applicables à ces zones urbanisables sont prescrites par le titre 1.2. du présent règlement.

Les **zones agricoles** sont repérées sur le document graphique par un sigle formé de la lettre « A ».

Sont classés dans la zone « A », « *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'ORMOY-LA-RIVIÈRE distingue une zone agricole sur l'ensemble du territoire.

Les dispositions applicables à cette zone agricole sont prescrites par le titre 1.3. du présent règlement.

Les **zones naturelles** sont repérées sur le document graphique par un sigle formé de la lettre « N ».

Sont classés dans la zone « N », 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'ORMOY-LA-RIVIÈRE distingue une zone naturelle et forestière sur l'ensemble du territoire communal. Dans cette – vaste – zone naturelle, le P.L.U. détermine ensuite un secteur particulier :

- Le secteur **N-I**.

Les dispositions applicables à cette zone naturelle et forestière sont prescrites par le titre 1.4. du présent règlement.

ARTICLE P.4. LES ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, créé par la loi du 12 juillet 2010, 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 apportées aux articles 3 à 13, motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles, ou par le caractère des constructions avoisinantes.

Toutefois, l'article L.123-5 du même Code, modifié par la même loi du 12 juillet 2010, 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.

ARTICLE P.5. LES RÈGLES EXTERNES

Les règles de construction

Les bâtiments créés ou étendus en application du règlement du P.L.U. d'ORMOY-LA-RIVIÈRE, doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires issues du Code de la Construction et de l'Habitat (notamment la législation en vigueur en ce qui concerne 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 délivrance des autorisations d'urbanisme.

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.123-1-5-III, 2^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme, 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.

Les bâtiments sinistrés

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments existants

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 bâtiments protégés

Les travaux d'extension, de surélévation, ou d'aménagement, réalisés sur des éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.123-1-5-III, 2^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme, sont admis dès lors qu'ils mettent en valeur les caractéristiques architecturales qui ont fondé leur protection.

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, a ainsi décidé d'instaurer le régime de la déclaration préalable pour l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal d'ORMOY-LA-RIVIÈRE.

Les défrichements et les coupes

Les défrichements sont soumis à une autorisation préalable, dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.

Les coupes et abattages sont soumis à une déclaration préalable, dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et dûment repérés sur le document graphique.

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, et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Comme le détaille l'article R.421-23, ces aménagements, constructions, installations, et travaux divers concernent, notamment les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R.421-19 et certaines divisions foncières [...], certains aménagements de terrains de camping ou de parcs de loisirs [...], les aires de stationnement public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes [de 10 à 49 unités], les affouillements et les exhaussements du sol naturel, excédant 100 mètres carrés de surface et 2 mètres de profondeur ou de hauteur, les coupes et abattages dans les espaces boisés classés, les travaux susceptibles de supprimer ou de modifier un élément remarquable du paysage ou du patrimoine bâti [...].

La protection contre le bruit

En vertu de l'article R.111-4-1^{er} du Code de la Construction et de l'Habitation, le classement des infrastructures de transport terrestre, approuvé par l'arrêté préfectoral 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 d'isolement acoustique.

Les constructions et les installations envisagées dans ces secteurs bruyants sont soumises à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, en matière d'isolement acoustique des constructions.

Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du P.L.U. au titre des informations utiles.

Les déchets ménagers

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 inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux opérations groupées de plus de 5 logements individuels ; ces dernières doivent comporter un lieu commun, situé à l'entrée dans l'emprise de l'opération groupée, de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être adapté au tri sélectif des déchets et au mode local de réputation.

ARTICLE P.6. LES DIVISIONS

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le P.L.U. peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou complètement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

1. LE RÈGLEMENT

TITRE 1.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ce titre 1.1. décrit les dispositions applicables aux zones urbaines.

Le P.L.U. d'ORMOY-LA-RIVIÈRE distingue quatre zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone **UC** ;
- La zone **UD** ;
- La zone **UH** ;
- Et la zone **UL**.

CHAPITRE 1.1.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone **UC** correspond aux centres anciens du village d'Ormoy et des quartier de Lendreville et de Mesnil-Plisson.

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

ARTICLE UC.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- UC.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- UC.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 ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article UC.2 ;
- UC.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 ;
- UC.1.4. Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;
- UC.1.5. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- UC.1.6. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie ou d'entrepôt ;
- UC.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, dont la surface unitaire de plancher est supérieure à 300 mètres carrés ;
- UC.1.8. Sur la Grande Rue, le changement de destination des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée ;
- UC.1.9. Dans les espaces boisés classés, le changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements.

ARTICLE UC.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à des conditions particulières :

- UC.2.1. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, 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 ;
- UC.2.2. Dans les espaces boisés classés, les coupes et les abattages d'arbres, à la condition qu'ils soient soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas prévus par l'article L.130-1, du Code de l'Urbanisme ;
- UC.2.3. Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 en matière d'isolement acoustique.

ARTICLE UC.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

■ Cette 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 - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue doit avoir une emprise de 8,00 mètres de largeur ;
- Des emprises plus étroites peuvent être ponctuellement admises, si elles sont justifiées par la protection d'un élément remarquable du paysage ou du patrimoine architectural, repéré sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III, 2^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme ;
- Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

■ 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.

En particulier, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Sa longueur doit être inférieure à 60 mètres ;
- Elle doit avoir une emprise de 8,00 mètres de largeur ;

- 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.
- En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit respecter les prescriptions suivantes :
- Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 2,00 mètres de largeur.

ARTICLE UC.3.bis. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Cet accès doit être nivelé sur la voie publique ou privée, le seuil doit être surélevé de 15 centimètres par rapport au fil d'eau du caniveau de la voie publique ou privée.

Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.

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

ARTICLE UC.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'eau potable

UC.4.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les eaux usées

UC.4.2. 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 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

UC.4.3. Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

UC.4.4. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales

UC.4.5. 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.

UC.4.6. Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (*), si la nature du sol et du sous-sol le permet.

UC.4.7. 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 collectif d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

UC.4.8. Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collectif ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare.

UC.4.9. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munis des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

L'électricité

UC.4.10. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

ARTICLE UC.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet.

ARTICLE UC.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U..

UC.6.1. Une construction nouvelle doit être implantée sur l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, ou avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur cet alignement.

- UC.6.2. Le précédent alinéa n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.
- UC.6.3. Toutefois, si une construction existante, riveraine ou mitoyenne, ne respecte pas l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée ou le reculement fixé à l'alinéa UC.6.1, la construction nouvelle ou l'extension doit être implantée de manière à éviter les pignons aveugles et les décrochements.
- UC.6.4. Les saillies d'enseignes commerciales ou professionnelles sur l'emprise publique sont autorisées, à la condition qu'elles soient autorisées par le gestionnaire du domaine public concerné, qu'elles n'excèdent pas 0,80 mètre de saillie, et qu'elles laissent libre un espace de 4,30 mètres de hauteur sur l'alignement ou le retrait ; les autres saillies sur l'emprise publique sont interdites.
- UC.6.5. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, elle doit comporter un pan coupé sur l'angle sortant, supérieur à 3,00 mètres de largeur.

ARTICLE UC.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- UC.7.1. **Dans une bande de 40 mètres de profondeur**, repérée sur le document graphique par un tireté mauve, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites joignant l'alignement (*).
- UC.7.2. Si la construction est édifiée avec un retrait sur les limites séparatives, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie (*), mais avec un minimum de 4,00 mètres dans le cas contraire.
- UC.7.3. **Hors cette bande de 40 mètres de profondeur**, repérée sur le document graphique par un tireté mauve, les constructions supérieures à 20 mètres carrés sont interdites.
- UC.7.4. Une piscine privative doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative ; la distance, mesurée horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 4,00 mètres.
- UC.7.5. 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 alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.
- UC.7.6. Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*).
- UC.7.7. Le présent article n'est pas applicable lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues à l'article UC.8.

ARTICLE UC.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

- UC.8.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 9,00 mètres si une des façades comporte une baie (*) au moins, et à 4,50 mètres dans le cas contraire.
- UC.8.2. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

ARTICLE UC.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- UC.9.1. L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder **30 %** de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.
- UC.9.2. Le présent coefficient d'emprise au sol est porté à **50 %** pour les équipements collectifs d'intérêt général (*).
- UC.9.3. Dans le cas où le bâtiment projeté est implanté sur un terrain dont la pente est supérieure à 15 %, l'emprise au sol peut être étendue pour les parkings semi-enterrés, à la condition que l'extension n'excède pas 30 % de l'emprise définie à l'alinéa UC.9.1., que le niveau supérieur de la dalle n'excède pas 1,10 mètre au-dessus du sol naturel (*), et que les parois apparentes soient soigneusement traitées.
- UC.9.4. 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 alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.

ARTICLE UC.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

- UC.10.1. La hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **5,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère (*).
- UC.10.2. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **10,00 mètres** au faîtage (*).
- UC.10.3. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

ARTICLE UC.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

UC.11.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou 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

UC.11.2. Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures (telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies) peuvent être autorisées.

UC.11.3. 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.

UC.11.4. Les devantures commerciales créées ou modifiées au rez-de-chaussée des façades existantes ne doivent pas excéder le niveau ou le bandeau du plancher du premier étage.

UC.11.5. 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.

UC.11.6. Sur une construction nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.

UC.11.7. Les cheminées, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Les toitures

UC.11.8. Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées.

UC.11.9. 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.

UC.11.10. Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc pré-patiné ; les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.

UC.11.11. Les baies de toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, 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.

UC.11.12. Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

UC.11.13. A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures inclinées des extensions des bâtiments doivent présenter la même pente que la toiture du bâtiment principal existant.

UC.11.14. Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les clôtures

UC.11.15. Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un muret limité à 0,80 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 1,20 mètres de hauteur totale, soit d'une haie champêtre végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.

UC.11.16. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée soit d'un mur plein, soit d'un grillage vert limité à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie « champêtre » végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.

UC.11.17. Les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé rigide ou d'un barreaudage métallique.

UC.11.18. Un portail nouveau doit avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres et une hauteur inférieure à 2,50 mètres ; Il doit être composé avec la clôture l'encadrant.

Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural

UC.11.19. La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE UC.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

UC.12.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

UC.12.2. 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.

UC.12.3. Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 25 mètres carrés par place).

Les règles différentielles

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

- UC.12.4. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement, plus une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 120 mètres carrés de surface de plancher.
- UC.12.5. Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.
- UC.12.6. Pour les ensembles pavillonnaires, une place supplémentaire banalisée par tranche de 5 logements.
- UC.12.7. Pour les constructions à usage de bureau, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher.
- UC.12.8. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher.
- UC.12.9. Pour les constructions à usage d'équipement public, le nombre est fixé à une place par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de plancher.
- UC.12.10. Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.
- UC.12.11. Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :
 - UC.12.11.1. La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
 - UC.12.11.2. L'achat des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
 - UC.12.11.3. La concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans ;
 - UC.12.11.4. Le versement de la participation financière prévue par les articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC.13. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- UC.13.1. Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*) ; Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

- UC.13.2. Les espaces libres résultant de l'application des articles UC.6. à UC.9. 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.
- UC.13.3. Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 40 % des espaces libres.
- UC.13.4. Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- UC.13.5. Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III, 2^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme ; 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.
- UC.13.6. Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés sur le document graphique par un cercle évidé vert, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III, 2^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme ; 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.

ARTICLE UC.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet.

ARTICLE UC.15. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 UC.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

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

CHAPITRE 1.1.2.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

La zone **UD** correspond aux extensions récentes du village d'Ormoy et des quartier de Lendreville et de Mesnil-Plisson.

La zone **UD** comprend deux secteurs :

- Le secteur **UD-a**, qui correspond à la partie haute de la Vallée-aux-Loups ;
- Le secteur **UD-b**, qui correspond au lotissement récent des Rives de Juine.

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

ARTICLE UD.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- UD.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- UD.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 ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article UD.2 ;
- UD.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 ;
- UD.1.4. Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;
- UD.1.5. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- UD.1.6. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'artisanat, d'industrie, ou d'entrepôt ;

- UD.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce ou de bureau, dont la surface unitaire de plancher est supérieure à 300 mètres carrés ;
- UD.1.8. Dans les espaces boisés classés, le changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements.

ARTICLE UD.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à des conditions particulières :

- UD.2.1. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, 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.
- UD.2.2. Dans les espaces boisés classés, les coupes et les abattages d'arbres, à la condition qu'ils soient soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas prévus par l'article L.130-1, du Code de l'Urbanisme ;
- UD.2.3. Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 en matière d'isolement acoustique.

ARTICLE UD.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

■ Cette 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 - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue doit avoir une emprise de 8,00 mètres de largeur ;
- Des emprises plus étroites peuvent être ponctuellement admises, si elles sont justifiées par la protection d'un élément remarquable du paysage ou du patrimoine architectural, repéré sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III, 2^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme ;
- Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

■ 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.

En particulier, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Sa longueur doit être inférieure à 60 mètres ;
 - Elle doit avoir une emprise de 8,00 mètres de largeur ;
 - 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.
- En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit respecter les prescriptions suivantes :
- Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 2,00 mètres de largeur.

ARTICLE UD.3.bis. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Cet accès doit être nivelé sur la voie publique ou privée, le seuil doit être surélevé de 15 centimètres par rapport au fil d'eau du caniveau de la voie publique ou privée.

Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.

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

ARTICLE UD.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'eau potable

UD.4.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les eaux usées

- UD.4.2. 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 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UD.4.3. Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.
- UD.4.4. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales

- UD.4.5. 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.
- UD.4.6. Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (*), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- UD.4.7. 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.
- UD.4.8. 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 collectif d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UD.4.9. Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collectif ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare.
- UD.4.10. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munis des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

L'électricité

- UD.4.11. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

ARTICLE UD.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet.

ARTICLE UD.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U..

- UD.6.1. À l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol ou du sous-sol n'est autorisée à moins de 10,50 mètres de l'axe de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- UD.6.2. Une construction nouvelle ou une extension doit être implantée avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée, et avec un reculement de 15,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la route d'Etampes à Saclas.
- UD.6.3. Toutefois, si une construction existante, riveraine ou mitoyenne, ne respecte pas les reculements fixés à l'alinéa UD.6.2, la construction nouvelle ou l'extension doit être implantée de manière à éviter les pignons aveugles et les décrochements.
- UD.6.4. Les saillies sont interdites sur l'emprise publique.
- UD.6.5. Les travaux sont autorisés sur les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article à la date d'approbation du P.L.U., à la condition que les transformations n'entraînent pas une augmentation des emprises bâties dans les retraits existants à la date d'approbation du P.L.U..
- UD.6.6. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, elle doit comporter un pan coupé sur l'angle sortant, supérieur à 3,00 mètres de largeur.

ARTICLE UD.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- UD.7.1. **Dans une bande de 25 mètres de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites latérales.
- UD.7.2. **Hors cette bande de 25 mètres de profondeur**, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.
- UD.7.3. Si la construction est édifiée avec un retrait sur les limites séparatives, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie (*), mais avec un minimum de 4,00 mètres dans le cas contraire.
- UD.7.4. Toutefois, par exception à l'alinéa UC.7.2, une construction nouvelle ou une extension peut être implantée sur une limite séparative (*), 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 (*).

- UD.7.5. Une piscine privative doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative ; la distance, mesurée horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 4,00 mètres.
- UD.7.6. 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 alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.
- UD.7.7. Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*).
- UD.7.8. Le présent article n'est pas applicable lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues à l'article UD.8.

ARTICLE UD.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

- UD.8.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 9,00 mètres si une des façades comporte une baie (*) au moins, et à 4,50 mètres dans le cas contraire.
- UD.8.2. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

ARTICLE UD.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- UD.9.1. 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 emplacements réservés.
- UD.9.2. Toutefois, dans le secteur **UD-a**, l'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder **15 %** de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.
- UD.9.3. Le présent coefficient d'emprise au sol est porté à **40 %** pour les équipements collectifs d'intérêt général (*).
- UD.9.4. Dans le cas où le bâtiment projeté est implanté sur un terrain dont la pente est supérieure à 15 %, l'emprise au sol peut être étendue pour les parkings semi-enterrés, à la condition que l'extension n'excède pas 30 % de l'emprise définie à l'alinéa UD.9.1., que le niveau supérieur de la dalle n'excède pas 1,10 mètre au-dessus du sol naturel (*), et que les parois apparentes soient soigneusement traitées.

- UD.9.5. 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 alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.

ARTICLE UD.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

- UD.10.1. La hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **5,50 mètres** à l'égout ou à l'acrotère (*).
- UD.10.2. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **10,00 mètres** au faîtage (*).
- UD.10.3. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

ARTICLE UD.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

- UD.11.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou 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

- UD.11.2. Les façades doivent assurer la continuité visuelle du reculement, mais des ruptures (telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies) peuvent être autorisées.
- UD.11.3. 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.
- UD.11.4. 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.
- UD.11.5. Pour une construction nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.
- UD.11.6. Les cheminées, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Les toitures

- UD.11.7. Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées.
- UD.11.8. 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.
- UD.11.9. Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc ; les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- UD.11.10. Les baies de toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, 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.
- UD.11.11. Un capteur solaire situé sur une toiture inclinée doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement avec ladite toiture.
- UD.11.12. A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures inclinées des extensions des bâtiments doivent présenter la même pente que la toiture du bâtiment principal existant.
- UD.11.13. Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les clôtures

- UD.11.14. Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un muret limité à 0,80 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 1,20 mètres de hauteur totale, soit d'une haie champêtre végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.
- UD.11.15. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée soit d'un mur plein, soit d'un grillage vert limité à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie « champêtre » végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.
- UD.11.16. Les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé rigide ou d'un barreaudage métallique.
- UD.11.17. Un portail nouveau doit avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres et une hauteur inférieure à 2,50 mètres ; Il doit être composé avec la clôture l'encadrant.

Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural

- UD.11.18. La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE UD.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

- UD.12.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- UD.12.2. 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.
- UD.12.3. Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 25 mètres carrés par place).

Les règles différentielles

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

- UD.12.4. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement, plus une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 120 mètres carrés de surface de plancher.
- UD.12.5. Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.
- UD.12.6. Pour les ensembles pavillonnaires, une place supplémentaire banalisée par tranche de 5 logements.
- UD.12.7. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de bureau, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher.
- UD.12.8. Pour les constructions à usage d'équipement public, une place par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de plancher.
- UD.12.9. Pour les constructions à usage autre que le logement, 5 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.
- UD.12.10. Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :
 - UD.12.10.1. La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
 - UD.12.10.2. L'achat des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
 - UD.12.10.3. La concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans ;
 - UD.12.10.4. Le versement de la participation financière prévue par les articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- UD.13.1. Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*) ; Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).
- UD.13.2. Les espaces libres résultant de l'application des articles UD.6. à UD.9. 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.
- UD.13.3. Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 66 % des espaces libres ci-dessus définis.
- UD.13.4. Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- UD.13.5. Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III, 2^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme ; 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.

ARTICLE UD.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet.

ARTICLE UD.15. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 UD.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

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

CHAPITRE 1.1.3.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

La zone **UH** correspond aux extensions distendues du territoire communal et au hameau de Dhuiet.

La zone **UH** comprend trois secteurs :

- Le secteur **UH-a**, qui correspond à l'écart de Vauvert ;
- Le secteur **UH-b**, qui correspond à la rive occidentale de la rue du Bois des Roches, aux abords de la route départementale d'Etampes à Saclas, et au hameau de Dhuiet ;
- Le secteur **UH-c**, qui correspond à la rive orientale de la rue du Bois des Roches, à l'écart des Carnaux.

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.

ARTICLE UH.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- UH.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- 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 ou de la déclaration préfectorale préalable, 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 caravanes isolées ou groupées ;
- UH.1.5. Les installations légères de loisirs ;

- UH.1.6. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau ou d'artisanat, dont la surface unitaire de plancher est supérieure à 300 mètres carrés ;
- UH.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'entrepôt, d'industrie, ou de commerce ;
- UH.1.8. Dans les espaces boisés classés, le changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements.

ARTICLE UH.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à des conditions particulières :

- UH.2.1. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, 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 ;
- UH.2.2. Dans les espaces boisés classés, les coupes et les abattages d'arbres, à la condition qu'ils soient soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas prévus par l'article L.130-1, du Code de l'Urbanisme ;
- UH.2.3. Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 en matière d'isolement.

ARTICLE UH.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

■ Cette 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 - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue doit avoir une emprise de 8,00 mètres de largeur ;
- Des emprises plus étroites peuvent être ponctuellement admises, si elles sont justifiées par la protection d'un élément remarquable du paysage ou du patrimoine architectural, repéré sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III, 2^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme ;

- 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.
- 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.

En particulier, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Sa longueur doit être inférieure à 60 mètres ;
- Elle doit avoir une emprise de 8,00 mètres de largeur ;
- Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

ARTICLE UH.3.bis. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Cet accès doit être nivelé sur la voie publique ou privée, le seuil doit être surélevé de 15 centimètres par rapport au fil d'eau du caniveau de la voie publique ou privée ;
- Aucun accès charretier nouveau ne peut être ouvert sur un terrain privatif, à partir de la route départementale d'Etampes à Saclas.

Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.

L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie sont interdites.

ARTICLE UH.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'eau potable

- UH.4.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les eaux usées

- UH.4.2. 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 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UH.4.3. Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.
- UH.4.4. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Les rejets agricoles

- UH.4.5. Les rejets agricoles sont soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ; leur évacuation est subordonnée à un pré-traitement en dehors des espaces publics.

Les eaux pluviales

- UH.4.6. 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.4.7. 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.4.8. 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 collectif d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UH.4.9. 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 collectif d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UH.4.10. Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collectif ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare.
- UH.4.11. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munis des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

L'électricité

- UH.4.12. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

ARTICLE UH.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet.

ARTICLE UH.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U..

- UH.6.1. Dans les secteurs **UH-a** et **UH-b**, une construction nouvelle ou une extension doit être implantée avec un retrait de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.
- UH.6.2. Dans le secteur **UH-c**, une construction nouvelle ou une extension doit être implantée avec un retrait de 10,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.
- UH.6.3. Toutefois, si une construction existante, riveraine ou mitoyenne, ne respecte pas le retrait, la construction nouvelle ou l'extension peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, riveraine ou mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.
- UH.6.4. Les saillies sont interdites sur l'emprise publique.
- UH.6.5. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, elle doit comporter un pan coupé sur l'angle sortant, supérieur à 3,00 mètres de largeur.

ARTICLE UH.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- UH.7.1. Une construction nouvelle ou une extension doit être édifiée en retrait des limites séparatives (*).
- UH.7.2. La distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie (*), mais à 4,00 mètres dans le cas contraire.
- UH.7.3. Toutefois, par exception aux deux alinéas précédents, une construction nouvelle ou une extension peut être implantée sur une limite séparative joignant l'alignement (*), dans le cas où elle jouxte le pignon aveugle d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. et en respecte les héberges (*).

- UH.7.4. 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 alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.
- UH.7.5. Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*).
- UH.7.6. Le présent article n'est pas applicable lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues à l'article UH.8.

ARTICLE UH.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

- UH.8.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 9,00 mètres si une des façades comporte une baie (*) au moins, et à 4,50 mètres dans le cas contraire.
- UH.8.2. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

ARTICLE UH.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- UH.9.1. Dans les secteurs **UH-a** et **UH-b**, 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 emplacements réservés.
- UH.9.2. Dans le secteur **UH-c**, l'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder **10 %** de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.
- UH.9.3. Dans le cas où le bâtiment projeté est implanté sur un terrain dont la pente est supérieure à 15 %, 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 à l'alinéa UH.9.1., que le niveau supérieur de la dalle n'excède pas 1,10 mètre au-dessus du sol naturel (*), et que les parois apparentes soient soigneusement traitées.
- UH.9.4. 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 alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.

ARTICLE UH.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

- UH.10.1. La hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **5,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère (*).
- UH.10.2. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **10,00 mètres** au faîtage (*).
- UH.10.3. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

ARTICLE UH.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

- UH.11.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou 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

- UH.11.2. Les façades doivent assurer la continuité visuelle du reculement, mais des ruptures (telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies) peuvent être autorisées.
- UH.11.3. 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.11.4. 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.11.5. Pour une construction nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.

Les toitures

- UH.11.6. Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées.
- UH.11.7. 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.

- UH.11.8. Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes matériaux ayant l'aspect de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc ; les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- UH.11.9. Les baies inclinées de toitures doivent être formées de lucarnes ou de châssis plats, 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.11.10. A l'exception des vérandas et des annexes, les toitures inclinées des extensions des bâtiments doivent présenter la même pente que la toiture du bâtiment principal existant.
- UH.11.11. Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UH.11.12. un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Les clôtures

- UH.11.13. Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un muret limité à 0,80 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 1,20 mètres de hauteur totale, soit d'une haie champêtre végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.
- UH.11.14. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée soit d'un mur plein, soit d'un grillage vert limité à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie « champêtre » végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.
- UH.11.15. Les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé rigide ou d'un barreaudage métallique.
- UH.11.16. Un portail nouveau doit avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres et une hauteur inférieure à 2,50 mètres ; Il doit être composé avec la clôture dans laquelle il s'insère.

Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural

- UH.11.17. La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE UH.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

- UH.12.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

- UH.12.2. 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.12.3. Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 25 mètres carrés par place).

Les règles différentielles

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

- UH.12.4. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement, plus une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 120 mètres carrés de surface de plancher.
- UH.12.5. Pour les constructions à usage de bureau ou de commerce, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher.
- UH.12.6. Pour les constructions à usage d'équipement public, le nombre est fixé à une place par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de plancher.
- UH.12.7. Pour les constructions à usage autre que le logement, 5 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.
- UH.12.8. Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.
- UH.12.9. Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :
- UH.12.9.1. La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
- UH.12.9.2. L'achat des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération ;
- UH.12.9.3. La concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 300,00 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans ;
- UH.12.9.4. Le versement de la participation financière prévue par les articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- UH.13.1. Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*) ; Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).
- UH.13.2. Les espaces libres résultant de l'application des articles UH.6. à UH.9. 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.
- UH.13.3. Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 75 % des espaces libres ci-dessus définis.
- UH.13.4. Les espaces verts doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 200 mètres carrés d'espace libre.
- UH.13.5. Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet.

ARTICLE UH.15. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

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

CHAPITRE 1.1.4.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE *UL*

La zone **UL** correspond aux espaces dédiés aux équipements de loisirs et de sports du territoire communal.

La zone **UL** comprend un secteur :

- Le secteur **UL-c**, qui correspond au domaine de Vauroux.

La zone **UL** comprend plusieurs espaces boisés classés, soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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.

ARTICLE UL.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- UL.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- 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 ou de la déclaration préfectorale préalable.
- 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. Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées, sauf dans les cas prévus à l'article UL.2 ;
- UL.1.5. Les installations légères de loisirs, 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 bureau, sauf dans les cas prévus à l'article UL.2 ;
- UL.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, ainsi que le changement de destination des constructions existantes en habitation, sauf dans les cas prévus à l'article UL.2 ;

- UL.1.8. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'entrepôt, d'industrie, ou d'artisanat ;
- UL.1.9. Dans les espaces boisés classés, le changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements.

ARTICLE UL.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à des conditions particulières :

- UL.2.1. L'aménagement de terrains de *camping* ou d'aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées, à la condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, et qu'ils soient compatibles avec le mode d'assainissement individuel ;
- UL.2.2. L'aménagement d'aires à usage d'équipement de loisirs ou de sports, à la condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, et qu'elles soient compatibles avec le mode d'assainissement individuel ;
- 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 des équipements publics présents dans la zone ;
- UL.2.4. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités existantes ou des équipements publics présents dans la zone ;
- UL.2.5. Dans les espaces boisés classés, les coupes et les abattages d'arbres, à la condition qu'ils soient soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas prévus par l'article L.130-1, du Code de l'Urbanisme ;
- UL.2.6. Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 en matière d'isolement acoustique.

ARTICLE UL.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

- Cette 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 - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue doit avoir une emprise de 8,00 mètres de largeur ;
 - 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.
- 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.

En particulier, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Sa longueur doit être inférieure à 60 mètres ;
- Elle doit avoir une emprise de 9,00 mètres de largeur ;
- Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

ARTICLE UL.3.bis. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Cet accès doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
- Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Cet accès doit être nivelé sur la voie publique ou privée, le seuil doit être surélevé de 15 centimètres par rapport au fil d'eau du caniveau de la voie publique ou privée.

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

ARTICLE UL.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'eau potable

- UL.4.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les eaux usées

- UL.4.2. 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 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UL.4.3. Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.
- UL.4.4. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales

- UL.4.5. 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.4.6. 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.4.7. 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 collectif d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UL.4.8. Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collectif ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare.
- UL.4.9. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munis des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

L'électricité

- UL.4.10. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

ARTICLE UL.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet.

ARTICLE UL.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U..

UL.6.1. Une construction ou une installation nouvelle doit être implantée avec un retrait de 10,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.

Toutefois, dans le secteur **UL-c** :

- Une construction ou une installation nouvelle peut être implantée avec un retrait de 5,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.

ARTICLE UL.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UL.7.1. Une construction nouvelle ou une extension doit être édifiée en retrait des limites séparatives (*).

UL.7.2. La distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 9,00 mètres ($D >$ ou $= 9,00$ mètres).

UL.7.3. 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 faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.

UL.7.4. Une piscine privative doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative ; la distance, mesurée horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 9,00 mètres.

UL.7.5. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

ARTICLE UL.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

UL.8.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 9,00 mètres ($D >$ ou $= 9,00$ mètres).

UL.8.2. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

ARTICLE UL.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UL.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

- UL.10.1. La hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **5,50 mètres** à l'égout ou à l'acrotère (*).
- UL.10.2. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **10,00 mètres** au faîtage (*).
- UL.10.3. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

ARTICLE UL.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

- UL.11.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou 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.11.2. 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.
- UL.11.3. 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.
- UL.11.4. Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Les toitures

- UL.11.5. Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées.

- UL.11.6. Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc ; les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.
- UL.11.7. Les baies de toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, 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.11.8. 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.

Les clôtures

- UL.11.9. Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un muret limité à 0,80 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 1,20 mètres de hauteur totale, soit d'une haie champêtre végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.
- UL.11.10. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée soit d'un mur plein, soit d'un grillage vert limité à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie « champêtre » végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.

Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural

- UL.11.11. La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE UL.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

- UL.12.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- UL.12.2. 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.12.3. 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.12.4. Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 25 mètres carrés par place).

Les règles différentielles

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

- UL.12.5. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.
- UL.12.6. Pour les constructions à usage de bureau, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher.
- UL.12.7. Pour les constructions à usage d'équipement sportif, une place par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de plancher.
- UL.12.8. Pour les constructions à usage autre que le logement, 10 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.
- UL.12.9. Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.

ARTICLE UL.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- UL.13.1. Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*) ; Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).
- UL.13.2. Les espaces libres résultant de l'application des articles US.6. à US.9. 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.
- UL.13.3. Les espaces verts doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 150 mètres carrés d'espace libre.
- UL.13.4. Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet.

ARTICLE UL.15. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 UL.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

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

TITRE 1.2.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Ce titre 1.2. décrit les dispositions applicables aux zones à urbaniser.

CHAPITRE 1.2.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU CONSTRUC-TIBLE 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 deux secteurs :

- Le secteur **1AU-c**, qui correspond au prolongement du centre ancien, en contrebas de la Grande Rue ;
- Le secteur **1AU-d**, qui correspond au prolongement du quartier de Lendreville.

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.

ARTICLE 1AU.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1AU.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- 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 ou de la déclaration préfectorale préalable, 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 caravanes isolées ou groupées ;
- 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 ;
- 1AU.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie ou d'entrepôt ;
- 1AU.1.8. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, dont la surface unitaire de plancher est supérieure à 300 mètres carrés.

ARTICLE 1AU.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à des conditions particulières :

- 1AU.2.1. 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, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur est prévue, et au cours de laquelle les sentes ou chemins ruraux existant à la date d'approbation du P.L.U. doivent être maintenus, mais peuvent être déplacés ; pour assurer une intégration harmonieuse dans son environnement urbain, l'aménagement doit respecter la trame viaire et parcellaire des alentours ;
- 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 ou de la déclaration préfectorale préalable, 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.

En outre, sont soumises à des conditions particulières dans le secteur **1AU-c** :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble, à la condition que, si elles comportent des surfaces destinées à l'habitation, 10 % au moins de la surface de plancher, destinée à l'habitation, soit affectés au logement locatif social.

En outre, sont soumises à des conditions particulières dans le secteur **1AU-d** :

- Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 en matière d'isolement acoustique.

ARTICLE 1AU.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

■ Cette 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 - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue doit avoir une emprise de 8,00 mètres de largeur ;
- Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

■ 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.

En particulier, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Sa longueur doit être inférieure à 60 mètres ;
- Elle doit avoir une emprise de 8,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,00 mètres de largeur et deux trottoirs de 1,50 mètre de largeur ;
- 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.

■ En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 2,00 mètres de largeur.

ARTICLE 1AU.3.bis. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être direct ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Cet accès doit être nivelé sur la voie publique ou privée, le seuil doit être surélevé de 15 centimètres par rapport au fil d'eau du caniveau de la voie publique ou privée.

Un seul accès charretier est autorisé par terrain (*).

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

En outre, dans le secteur **1AU-d**, aucun accès charretier nouveau ne peut être ouvert sur un terrain privatif, à partir de la route d'Etampes à Saclas.

ARTICLE 1AU.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'eau potable

1AU.4.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable, ou au réseau public ou collectif réalisé dans le cadre de l'article 1AU.2 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les eaux usées

1AU.4.2. 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, ou au réseau public ou collectif réalisé dans le cadre de l'article 1AU.2 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

1AU.4.3. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Les eaux usées industrielles

1AU.4.4. Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ; leur évacuation est subordonnée à un pré-traitement en dehors des espaces publics.

Les eaux pluviales

1AU.4.5. 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.4.6. 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.4.7. 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 collectif d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

1AU.4.8. Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collectif ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare.

1AU.4.9. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munis des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

L'électricité

1AU.4.10. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité, ou au réseau, public ou collectif, réalisé dans le cadre de l'article 1AU.2.

ARTICLE 1AU.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet.

ARTICLE 1AU.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U., ou prévus dans le cadre des aménagements internes au secteur considéré.

- 1AU.6.1. Dans le secteur **1AU-c**, une construction nouvelle doit être implantée sur l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, ou avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur cet alignement.
- 1AU.6.2. Le précédent alinéa n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.
- 1AU.6.3. Dans le secteur **1AU-d**, sur toute la largeur du terrain, une construction nouvelle ou une extension doit être implantée avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée, et avec un reculement de 15,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la route d'Etampes à Saclas
- 1AU.6.4. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, elle doit comporter un pan coupé sur l'angle sortant, supérieur à 3,00 mètres de largeur.

ARTICLE 1AU.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 1AU.7.1. **Dans une bande de 18 mètres de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites latérales.
- 1AU.7.2. Si la construction est édifiée avec un retrait sur les limites séparatives, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie (*), mais à 4,00 mètres dans le cas contraire.
- 1AU.7.3. **Hors cette bande de 18 mètres de profondeur**, les constructions supérieures à 20 mètres carrés sont interdites .
- 1AU.7.4. Une piscine privative doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative ; la distance, mesurée horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 4,00 mètres.

- 1AU.7.5. 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 alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.
- 1AU.7.6. Le présent article n'est pas applicable lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues à l'article 1AU.8.

ARTICLE 1AU.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

- 1AU.8.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 9,00 mètres si une des façades comporte une baie (*) au moins, et à 4,50 mètres dans le cas contraire.
- 1AU.8.2. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

ARTICLE 1AU.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1AU.9.1. Dans le secteur **1AU-c**, 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 emplacements réservés.
- 1AU.9.2. Dans le secteur **1AU-d**, l'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder **15 %** de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.

ARTICLE 1AU.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1AU.10.1. La hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **5,50 mètres** à l'égout ou à l'acrotère (*).
- 1AU.10.2. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **10,00 mètres** au faîtage (*).
- 1AU.10.3. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de ces hauteurs absolues.

ARTICLE 1AU.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

- 1AU.11.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou 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

- 1AU.11.2. Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais des ruptures (telles des porches, des passages, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies) peuvent être autorisées.
- 1AU.11.3. 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.
- 1AU.11.4. Dans le secteur 1AU-c, les façades ne peuvent excéder une longueur de 24 mètres linéaires ; la présente disposition n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*).
- 1AU.11.5. Un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.
- 1AU.11.6. Les cheminées, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Les toitures

- 1AU.11.7. Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées.
- 1AU.11.8. 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.
- 1AU.11.9. Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc pré-patiné ; les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- 1AU.11.10. Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.
- 1AU.11.11. Les toitures inclinées des vérandas peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits

Les clôtures

- 1AU.11.12. Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un muret limité à 0,80 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 1,20 mètres de hauteur totale, soit d'une haie champêtre végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.
- 1AU.11.13. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée d'un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie « champêtre » végétale, limitée à 1,80 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.
- 1AU.11.14. Les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé rigide ou d'un barreaudage métallique.
- 1AU.11.15. Un portail nouveau doit avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres et une hauteur inférieure à 2,50 mètres ; Il doit être composé avec la clôture l'encadrant.

ARTICLE 1AU.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

- 1AU.12.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 1AU.12.2. 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.12.3. 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.
- 1AU.12.4. Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 25 mètres carrés par place).

Les règles différentielles

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

- 1AU.12.5. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement, plus une place par tranche entamée de 60 mètres carrés au-delà de 120 mètres carrés de surface de plancher.

- 1AU.12.6. Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.
- 1AU.12.7. Dans le secteur **1AU-c**, pour les ensembles pavillonnaires, une place supplémentaire banalisée par tranche de 5 logements.
- 1AU.12.8. Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat, ou de commerce, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher.
- 1AU.12.9. Pour les constructions à usage autre que le logement, 5 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.
- 1AU.12.10. Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.

ARTICLE 1AU.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- 1AU.13.1. Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*) ; Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).
- 1AU.13.2. Les espaces libres résultant de l'application des articles 1AU.6. à 1AU.9. 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.
- 1AU.13.3. Dans le secteur **1AU-c**, le projet d'aménagement d'ensemble doit affecter au moins 10 % de sa superficie brute globale à des espaces verts ou plantés communs ; les voies publiques, les sentes piétonnières, les trottoirs, les places de stationnement, ne sont pas considérés comme des espaces verts ou plantés.
- 1AU.13.4. Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 40 % des espaces libres.
- 1AU.13.5. Les espaces verts doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 200 mètres carrés d'espace libre.

ARTICLE 1AU.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet.

ARTICLE 1AU.15. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

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

CHAPITRE 1.2.2.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU NON-CONSTRUCTIBLE

La zone **2AU** non-constructible est une zone insuffisamment équipée et destinée à une urbanisation future.

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.

ARTICLE 2AU.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 2AU.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- 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 ou de la déclaration préfectorale préalable ;
- 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 caravanes isolées ou groupées ;
- 2AU.1.5. Les installations légères de loisirs ;
- 2AU.1.6. Les constructions de toutes natures, sauf dans les cas prévus à l'article 2AU.2 ;
- 2AU.1.7. Dans les espaces boisés classés, le changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements.

ARTICLE 2AU.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à la condition particulière d'une révision ou d'une modification préalable du P.L.U. :

- 2AU.2.1. 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, au cours de laquelle la réalisation des équipements externes et internes à la zone est prévue ;
- 2AU.2.2. Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 en matière d'isolement acoustique.

ARTICLE 2AU.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

■ Cette 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 - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue doit avoir une emprise de 8,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,00 mètres de largeur ;
- Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

■ 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.

En particulier, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Sa longueur doit être inférieure à 60 mètres ;
- Elle doit avoir une emprise de 8,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,00 mètres de largeur ;
- 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.

ARTICLE 2AU.3.bis. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, cet accès doit respecter les prescriptions suivantes :

- Il doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Il doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
- Il doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Cet accès doit être nivelé sur la voie publique ou privée, le seuil doit être surélevé de 15 centimètres par rapport au fil d'eau du caniveau de la voie publique ou privée.

Un seul accès charretier est autorisé par terrain (*).

Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.

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

ARTICLE 2AU.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cet article est sans objet dans la zone **2AU « inconstructible »**.

ARTICLE 2AU.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet.

ARTICLE 2AU.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Une construction nouvelle doit être implantée sur l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, ou avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur cet alignement

ARTICLE 2AU.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans une bande de 18 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites latérales.

Hors cette bande de 18 mètres de profondeur, les constructions supérieures à 20 mètres carrés sont interdites.

ARTICLE 2AU.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

Cet article est sans objet dans la zone **2AU « inconstructible »**.

ARTICLE 2AU.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article est sans objet dans la zone **2AU « inconstructible »**.

ARTICLE 2AU.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article est sans objet dans la zone **2AU « inconstructible »**.

ARTICLE 2AU.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article est sans objet dans la zone **2AU « inconstructible »**.

ARTICLE 2AU.12. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules liés aux installations ou exploitations présentes dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 2AU.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

2AU.13.1. Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*) ; Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

2AU.13.2. Les espaces libres 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.

2AU.13.3. Les espaces libres plantés doivent être maintenus et entretenus.

ARTICLE 2AU.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet.

ARTICLE 2AU.15. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article est sans objet dans la zone **2AU** « **inconstructible** ».

ARTICLE 2AU.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Cet article est sans objet dans la zone **2AU** « **inconstructible** ».

TITRE 1.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Ce titre 1.3. décrit les dispositions applicables aux zones agricoles.

CHAPITRE 1.3.1. 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 en outre plusieurs espaces boisés classés, soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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.

ARTICLE A.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- A.1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- A.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 ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article A.2 ;
- A.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 ;
- A.1.4. Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;
- A.1.5. Les constructions de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole, sur une surface inférieure à une S.M.I. (*) ;
- A.1.6. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, ou de commerce ;
- A.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation ou de bureau, à l'exception de ceux prévues à l'article A.2.1 ;
- A.1.8. L'aménagement de locaux à usage d'hébergement hôtelier, à l'exception de ceux prévues à l'article A.2.2 ;

- A.1.9. Le changement de destination des constructions existantes en habitations, à l'exception de ceux prévus à l'article A.2.4 ;
- A.1.10. Dans les espaces boisés classés, le changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements ;
- A.1.11. Dans la bande de 50 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 hectares, hors les sites urbains constitués, les constructions de toutes natures.

ARTICLE A.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous réserve de conditions particulières :

- A.2.1. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des exploitations agricoles ou des équipements publics présents dans la zone, et que ces bâtiments soient situés à moins de 150 mètres de l'exploitation agricole ou de l'équipement public ;
- A.2.2. L'aménagement de locaux complémentaires à usage d'hébergement hôtelier dans les bâtiments existants, désignés sur le document graphique par une teinte pleine violette, à la condition que ces locaux soient accessoires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes ou des équipements publics présents dans la zone, et qu'ils soient compatibles avec le mode d'assainissement individuel ;
- A.2.3. La reconstruction des constructions existantes sinistrées, à la condition que cette reconstruction ne dépasse pas le volume, l'emprise au sol, la hauteur de l'édifice sinistré ;
- A.2.4. Le changement de destination en habitation des bâtiments agricoles, désignés sur le document graphique par une teinte pleine violette, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ;
- A.2.5. L'aménagement et l'extension des stations d'épuration et de traitement des eaux ;
- A.2.6. Les constructions au bord des voies répertoriées au plan des servitudes de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre, à la condition qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 en matière d'isolement acoustique ;
- A.2.7. Dans les espaces boisés classés, les coupes et les abattages d'arbres, à la condition qu'ils soient soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas prévus par l'article L.130-1, du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Cette 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.

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 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.

ARTICLE A.3.bis. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Cet accès doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
- Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Cet accès doit être nivelé sur la voie publique ou privée, le seuil doit être surélevé de 15 centimètres par rapport au fil d'eau du caniveau de la voie publique ou privée ;

Aucun accès charretier nouveau ne peut être ouvert sur un terrain privatif, à partir des routes d'Etampes à Pithiviers et d'Etampes à Saclas.

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

ARTICLE A.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'eau potable

- A.4.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable.
- A.4.2. Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle peut être alimentée par un captage, un forage, ou un puits particuliers, et par des canalisations particulières enterrées ; ce captage, ce forage, ou ce puits particuliers doit être conforme à la réglementation sanitaire et déclaré à l'autorité sanitaire.

Les eaux usées

- A.4.3. 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 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- A.4.4. Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.
- A.4.5. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Les rejets agricoles

- A.4.6. Les rejets agricoles sont soumis au régime des installations classées lorsqu'ils en relèvent.

Les eaux pluviales

- A.4.7. 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.
- A.4.8. Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (*), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- A.4.9. 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 collectif d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- A.4.10. Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collectif ne doivent pas excéder un débit de fuite d'un litre par seconde par hectare.
- A.4.11. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munis des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

L'électricité

- A.4.12. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

ARTICLE A.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet.

ARTICLE A.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U..

- A.6.1. À l'exception des plantations et des clôtures, des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation routière, des services publics exigeant la proximité de l'infrastructure routière, et des constructions ou des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, aucune occupation du sol ou du sous-sol n'est autorisée à moins de 75,00 mètres des axes des routes d'Etampes à Pithiviers et d'Etampes à Saclas.

ARTICLE A.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- A.7.1. Une construction ou une installation nouvelle doit être édifiée en retrait des limites séparatives (*).
- A.7.2. La distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 8,00 mètres ($D >$ ou $= 8,00$ mètres).
- A.7.3. Une piscine privative doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative ; la distance, mesurée horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 8,00 mètres.
- A.7.4. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

ARTICLE A.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

- A.8.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 8,00 mètres (D > ou = 8,00 mètres).
- A.8.2. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ;
- A.8.3. Le présent article n'est pas applicable aux serres de production agricole.

ARTICLE A.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) n'est pas limitée dans la zone **A**.

ARTICLE A.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- A.10.1. La hauteur maximale de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle, destinée à un usage autre que l'exploitation agricole, ne peut excéder **5,50 mètres** à l'égout ou à l'acrotère (*).
- A.10.2. La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation nouvelle, destinée à un usage autre que l'exploitation agricole, ne peut excéder **10,00 mètres** au faîtage (*).
- A.10.3. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle, destinée à l'exploitation agricole, ne peut excéder **12,00 mètres** ;
- A.10.4. Le présent article n'est pas applicable aux ouvrages électriques à haute ou très haute tension.

ARTICLE A.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

- A.11.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives naturelles et des édifices patrimoniaux.

Les façades

- A.11.2. 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.11.3. Sur les bâtiments affectés à l'exploitation agricole, les bardages métalliques sont autorisés, à la condition que leur aspect et leur couleur assurent leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager

Les toitures

- A.11.4. Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées.

Les clôtures

- A.11.5. Les clôtures ou les murs pleins doivent avoir une hauteur totale inférieure à 2,00 mètres.

Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural

- A.11.6. La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE A.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT*Les principes généraux*

- A.12.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A.12.2. 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.12.3. 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.

Les règles différentielles

- A.12.4. Le nombre minimal des places est fixé, pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement.

ARTICLE A.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- A.13.1. Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- A.13.2. Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III, 2^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme ; 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.

ARTICLE A.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet.

ARTICLE A.15. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 A.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

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

TITRE 1.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Ce titre 1.4. décrit les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

CHAPITRE 1.4.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone **N** est une zone à protéger en raison de la qualité environnementale du site.

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

- Le secteur **N-I**, qui correspond à l'extension du camping de Vauvert..

La zone **N** comprend plusieurs espaces boisés classés, soumis à l'article L.130-1 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.

ARTICLE N.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

[usages : exploitation agricole, habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, entrepôt, industrie, artisanat, (R.123-9)]

Sont interdits :

- N.1.1. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable ;
- N.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 ;
- N.1.3. Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées, sauf dans les cas prévus à l'article N.2 ;
- N.1.4. Les installations légères de loisirs, sauf dans les cas prévus à l'article N.2 ;
- N.1.5. Les constructions de toutes natures, à l'exception de celles prévues à l'article N.2 ;
- N.1.6. Le changement de destination des constructions existantes en habitations ;
- N.1.7. Dans les espaces boisés classés, le changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements ;
- N.1.8. Dans la bande de 50 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 hectares, hors les sites urbains constitués, les constructions de toutes natures.

ARTICLE N.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous réserve de conditions particulières :

- N.2.1. La reconstruction des constructions existantes sinistrées, à la condition que cette reconstruction ne dépasse pas le volume, l'emprise au sol, la hauteur de l'édifice sinistré ;
- N.2.2. L'aménagement et l'extension des stations d'épuration et de traitement des eaux ;
- N.2.3. Dans les espaces boisés classés, les coupes et les abattages d'arbres, à la condition qu'ils soient soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas prévus par l'article L.130-1, du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, dans le secteur N-I, sont autorisés, sous réserve de conditions particulières :

- N.2.4. Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées, à la condition que ces installations et aires soient compatibles avec la vocation naturelle de la zone ;
- N.2.5. Les installations légères de loisirs, à la condition que ces installations soient compatibles avec la vocation naturelle de la zone.

En outre, dans les secteurs de constructibilité limitée, repérés par un tireté rouge sur le document graphique, sont autorisés, sous réserve de conditions particulières :

- N.2.6. L'extension mesurée des bâtiments existants, à la condition que cette extension n'excède pas les limites fixées, pour chaque bâtiment existant, par un tireté rouge sur le document graphique, et n'excède pas 15 % de la surface des bâtiments existants.

ARTICLE N.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Cette 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.

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 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.

ARTICLE N.3.bis. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
- Cet accès doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;
- Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
- Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Cet accès doit être nivelé sur la voie publique ou privée, le seuil doit être surélevé de 15 centimètres par rapport au fil d'eau du caniveau de la voie publique ou privée.

Aucun accès charretier nouveau ne peut être ouvert sur un terrain privatif, à partir de la route d'Etampes à Saclas.

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

ARTICLE N.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'eau potable

- N.4.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- N.4.2. Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle peut être alimentée par un captage, un forage, ou un puits particulier, et par des canalisations particulières enterrées ; ce captage, ce forage, ou ce puits particulier, doit être conforme à la réglementation sanitaire et déclaré à l'autorité sanitaire.

Les eaux usées

- N.4.3. 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 ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- N.4.4. Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement

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

N.4.5. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Les rejets agricoles

N.4.6. Les rejets agricoles sont soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ; leur évacuation est subordonnée à un pré-traitement en dehors des espaces publics.

Les eaux pluviales

N.4.7. 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.

N.4.8. Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (*), si la nature du sol et du sous-sol le permet.

N.4.9. 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 collectif d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

N.4.10. Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collectif ne doivent pas excéder un débit de fuite d'**un** litre par seconde par hectare.

N.4.11. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munis des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

L'électricité

N.4.12. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Le téléphone et le câble

N.4.13. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

ARTICLE N.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet.

ARTICLE N.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- N.6.1. À l'exception des plantations et des clôtures, des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation routière, des services publics exigeant la proximité de l'infrastructure routière, et des constructions ou des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, aucune occupation du sol ou du sous-sol n'est autorisée à moins de 75,00 mètres de l'axe de la route d'Etampes à Saclas.
- N.6.2. Une construction nouvelle doit être implantée avec un retrait de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée.
- N.6.3. Les saillies sont interdites sur l'emprise publique.
- N.6.4. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux emprises ferroviaires.

Toutefois, dans les secteurs de constructibilité limitée, repérés par un tireté rouge sur le document graphique :

- N.6.5. L'extension mesurée des bâtiments existants doit être implantée dans les limites fixées, pour chaque bâtiment, par un tireté rouge sur le document graphique.

ARTICLE N.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- N.7.1. Une construction ou une installation nouvelle doit être édifée en retrait des limites séparatives (*).
- N.7.2. La distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 12,00 mètres ($D > \text{ou} = 12,00 \text{ mètres}$).
- N.7.3. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières, des infrastructures ferroviaires, ou des réseaux publics.

Toutefois, dans les secteurs de constructibilité limitée, repérés par un tireté rouge sur le document graphique :

- N.7.4. L'extension mesurée des bâtiments existants doit être implantée dans les limites fixées, pour chaque bâtiment existant, par un tireté rouge sur le document graphique.

ARTICLE N.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

- N.8.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 12,00 mètres ($D > \text{ou} = 12,00$ mètres).
- N.8.2. Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières, des infrastructures ferroviaires, ou des réseaux publics.

ARTICLE N.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) n'est pas limitée dans la zone **N**.

Toutefois, dans les secteurs de constructibilité limitée, repérés par un tireté rouge sur le document graphique, l'emprise totale des bâtiments ne peut excéder les limites fixées, pour chaque bâtiment existant, par un tireté rouge sur le document graphique.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières, des infrastructures ferroviaires, ou des réseaux publics.

ARTICLE N.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :

- N.10.1. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **10,00 mètres** au faîtage (*).
- N.10.2. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
- N.10.3. Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des observatoires écologiques existants ni aux équipements publics présents dans la zone.
- N.10.4. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières, des infrastructures ferroviaires, ou des réseaux publics

ARTICLE N.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes généraux

- N.11.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou 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.11.2. 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.11.3. Pour les constructions nouvelles, les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

Les toitures

- N.11.4. Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées.
- N.11.5. 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 éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural

- N.11.6. La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE N.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les principes généraux

- N.12.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- N.12.2. 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.

Les règles différentielles

N.12.3. Le nombre minimal des places est fixé, pour les constructions à usage d'habitation, à deux places par logement.

ARTICLE N.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est sans objet.

ARTICLE N.15. LES CONDITIONS D'ATTEINTE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 N.16. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

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

2. LE GLOSSAIRE

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

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.

LES ANNEXES

Les annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances séparées d'un bâtiment principal. Leur usage est accessoire et différent de celui du bâtiment principal. Les bâtiments techniques agricoles ne sont pas des annexes du bâtiment principal.

LES ARBRES À HAUTE-TIGE

Un arbre à haute-tige ou, elliptiquement, une haute-tige, est un arbre fruitier dont la tige s'élève librement, par opposition à un arbre à demi-tige, qui est un arbre fruitier dont la croissance naturelle a été artificiellement arrêtée. Par extension, un arbre à haute-tige (ou un arbre de plein-vent) est un arbre dont la tige dépasse quatre ou cinq pieds (environ 1,30 mètres) de haut.

LES BAIES ET LES JOURS

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

Un jour est une baie n'apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètres au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

LES CLÔTURES

Une clôture est un ouvrage non-couvrant, séparant matériellement une propriété privée du domaine public, ou une propriété privée d'une autre propriété privée.

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, d'autre part.

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 règles relatives à l'implantation des bâtiments (les articles 6, 7, et 8) et avec celles limitant la hauteur des bâtiments (l'article 10), cette règle permet de mettre en œuvre le parti d'aménagement défini par le P.A.D.D..

L'emprise au sol est également liée à la règle contenue dans l'article 13 du règlement applicable à la zone, dans la mesure où cette dernière, souvent « en négatif » de l'emprise au sol des constructions, contribue à préserver des espaces aérés et verts.

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (c.o.s.) exprime le rapport entre la surface hors œuvre nette de la construction, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part (cf. article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les équipements collectifs d'intérêt général 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 :

- Les constructions destinées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- Les constructions destinées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- Les crèches et les garderies ;
- Les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- Les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- Les lieux de culte ;
- Les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- Les parcs d'expositions ;
- Les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

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 cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres qui ne comportent aucun ouvrage en-dessous du sol naturel.

LES HAUTEURS

L'égout est la limite ou la ligne basse d'un pan incliné de couverture, 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.

Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 :

- 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 supérieure de jonction de deux pans inclinés de toiture aux pentes opposées ; il constitue la ligne de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Par extension, et pour l'application de l'article 10, **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).

L'HÉBERGE

L'héberge est la ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort ou d'insalubrité, ou encore un danger pour l'environnement. Ces équipements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat, en application de la loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de l'environnement.

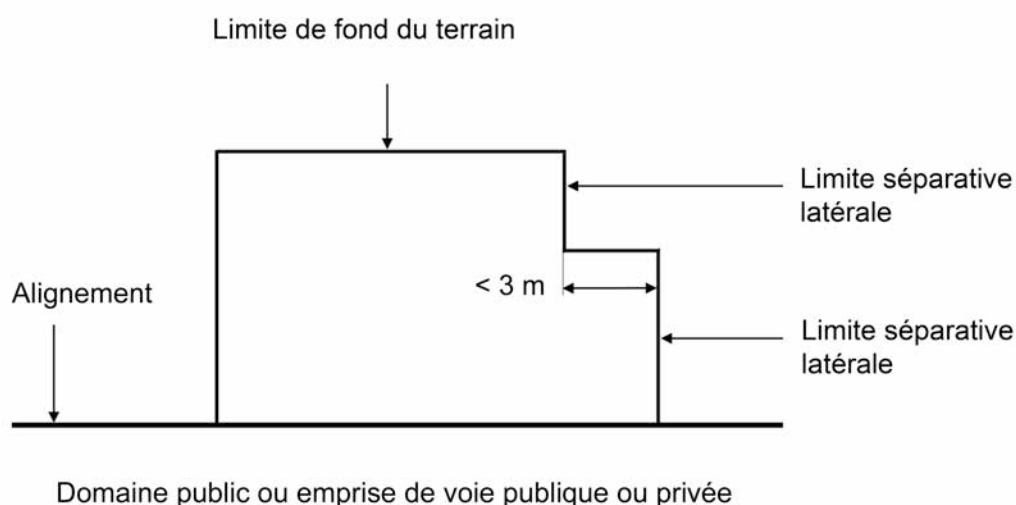
La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable, qui sont celles qui présentent le plus faible risque ;
- Les installations classées soumises au régime de l'enregistrement, qui sont celles qui présentent un risque moyen ;
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable, qui sont celles qui présentent le plus fort risque.

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 latérale 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 de fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public :



LE RECULEMENT

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement.

LE RETRAIT

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement et fixé par un reculement.

LE SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 :

- L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le plus bas point du sol existant situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle ou de l'extension.

Pour l'application des articles 6 (l'alignement) et 11 (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 MINIMALE D'INSTALLATION (S.M.I.)

La loi d'orientation agricole n° 80-502 du 4 juillet 1980 (l'article L.312-6 du Code Rural) a instauré le critère de la Surface Minimale d'Installation (S.M.I), comme l'outil de détermination du seuil d'assujettissement au régime social agricole. La S.M.I. est fixée pour chaque département dans le schéma directeur des structures agricoles, préparé et arrêté par le préfet. Elle est périodiquement révisée.

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'emprise d'une voie est l'aire comprise entre les alignements, actuels ou projetés, en vis-à-vis. Elle comprend la plateforme et, le cas échéant, ses dépendances ; la plateforme comprend les divers aménagements nécessaires à son usage ou à son ornement, tels les chaussées, les pistes cyclables, les « haricots directionnels », les accotements, les trottoirs...