

# Plan Local d'Urbanisme de La Ferté Alais

## 4. Règlement

### 4.a Prescriptions écrites

Dossier d'approbation

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n° ..... du.....		



## SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	6
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	6
TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	9
ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	10
ARTICLE 2 : DEFINITIONS .....	13
ARTICLE 3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE .....	17
Article 4 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU .....	17
Article 5 : CONTRAINTES LIEES AUX RISQUES D'INONDATION .....	17
ARTICLE 6 : ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES .....	18
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	19
Dispositions applicables à la zone Ua.....	20
Dispositions applicables à la zone Ug.....	31
Dispositions applicables à la zone Um .....	42
Dispositions applicables à la zone Uc.....	54
Dispositions applicables à la zone Up.....	64
Dispositions applicables à la zone Ue.....	77
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	87
Dispositions applicables à la zone A.....	88
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	97
Dispositions applicables à la zone N.....	98
TITRE 6 : ANNEXES.....	108



## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de La Ferté Alais.

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de La Ferté Alais est divisé en :

- zones urbaines (U) : Ua, Ug, Um, Uc, Up, Ue
- zones agricoles (A) : A
- zones naturelles (N) : N, NI

Les documents graphiques comportent également :

- Des espaces boisés classés, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants, et des articles R.113-11-a du Code de l'Urbanisme ;
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5.8 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme ;
- La localisation des espaces paysagers, des secteurs parcs, des jardins familiaux et des alignements d'arbres soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **Périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme**

Le territoire de la commune de La Ferté Alais est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Tertre ;
- les zones de préemptions délimitées en application des articles L.142-1 et L.142-3 relatifs aux espaces naturels sensibles des départements ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini l'article L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières délimités en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- les secteurs où une délibération du conseil municipal a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus à l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L.128-1.

### **Documents annexés au PLU en application de l'article R123-14 du Code de l'Urbanisme**

Sont annexés au présent PLU les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L126-1 et R126-1 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal ;

- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés (arrêté préfectoral en date du 23 juin 2009, modifié par les arrêtés du 15 octobre 2009 et du 15 avril 2010, pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestres) ;
- Les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L562-2 du code de l'environnement (Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Essonne, approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2012.

### **Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)**

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- **Article R111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme**

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 règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

### **Règlementation relative aux vestiges archéologiques**

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

## **ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. habitation,
2. hébergement hôtelier,
3. bureaux,
4. commerce,
5. artisanat,
6. industrie,
7. exploitation agricole ou forestière,
8. entrepôt,
9. services publics ou d'intérêt collectif.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)	Liste non exhaustive des activités concernées
<b>Artisanat</b>	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;</li> <li>• cordonnerie ;</li> <li>• photographie ;</li> <li>• reprographie, imprimerie, photocopie ;</li> <li>• menuiserie ;</li> <li>• optique ;</li> <li>• serrurerie ;</li> <li>• pressing, retouches, repassage ;</li> <li>• toilettage ;</li> <li>• toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.</li> </ul>

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)	Liste non exhaustive des activités concernées
<b>Bureaux et services</b>	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bureaux et activités tertiaires ;</li> <li>• médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;</li> <li>• sièges sociaux ;</li> <li>• autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;</li> <li>• bureaux d'études : informatique, etc. ;</li> <li>• agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;</li> <li>• prestations de services aux entreprises : nettoyage ;</li> <li>• établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;</li> <li>• locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.</li> </ul>
<b>Commerces</b>	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alimentation générale ;</li> <li>• boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;</li> <li>• boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;</li> <li>• caviste ;</li> <li>• cafés et restaurants ;</li> <li>• produits diététiques ;</li> <li>• primeurs.</li> </ul> <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;</li> <li>• équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;</li> <li>• automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ;</li> <li>• loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;</li> <li>• divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.</li> </ul>

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)	Liste non exhaustive des activités concernées
<b>Entrepôts</b>	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.</p> <p>Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
<b>Habitation</b>	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
<b>Hébergement hôtelier</b>	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil...</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.</p>
<b>Industrie</b>	<p>L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.</p>
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</p>

## **ARTICLE 2 : DEFINITIONS**

### **Accès**

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

### **Acrotère**

L'acrotère désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie et qui constituent des rebords ou garde-corps, plein ou à claire-voie. Ces éléments permettent d'assurer une bonne étanchéité de la construction.

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

### **Annexe**

Sont considérés comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 15 mètres carrés et d'une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres et qui répond aux conditions suivantes :

- ne pas être affectée à usage d'habitation ;
- ne pas être affectée à usage de garage ;
- ne pas être contiguë à une construction principale.

### **Arbre de haute tige**

Il s'agit d'un arbre dont la première branche, à maturité, est située à au moins 2m du sol. La distance conseillée à titre indicatif entre un arbre de haute tige et une façade est de 8m.

### **Arbre de demi tige**

Il s'agit d'un arbre possédant un tronc unique dont la ramure commence à environ 1m du sol.

### **Baie**

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre.

### **Clairevoie**

Se dit d'une clôture laissant passer la lumière du jour et comportant davantage de voies que de parties pleines.

**Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

**Emprise au sol**

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions mesurée au niveau du sol ou de la surface projetée de la ou des constructions en cas de constructions sur pilotis.

Les éléments en saillie ne constituent pas d'emprise au sol.

**Emprises publiques et voies**

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises, à l'exclusion des voies ferrées.

**Espace vert**

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

**Espace vert de pleine terre**

Un espace non construit est qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

**Extension**

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou un contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

**Façade – pignon**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Un pignon est considéré comme une façade dans le présent règlement.

## Habitations légères et de loisirs

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière de loisirs (article R.111-31 du Code de l'Urbanisme).

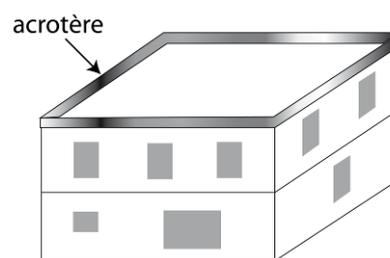
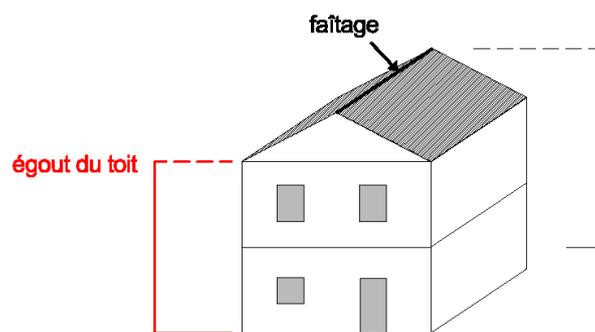
### Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée au point médian de la construction, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans le cas de toitures inversées, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

Dans le cas de terrains présentant un décaissement naturel, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti projeté.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.



### Limite séparative

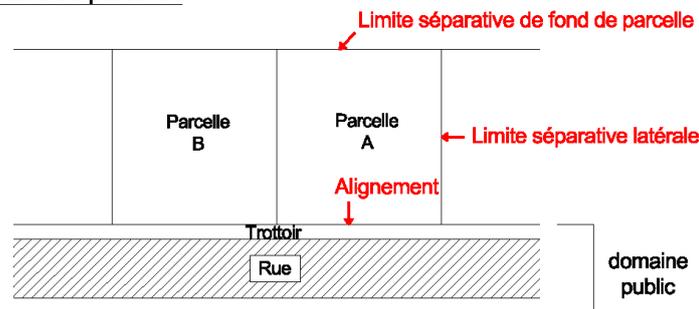
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;

- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ou la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

### Les limites de parcelles



### **Recul**

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### **Retrait**

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

### **Saillie**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

### **Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

### **Surface de Plancher des Constructions (SPDC)**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1 Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2 Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3 Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4 Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;

5 Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6 Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7 Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8 D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. » (Décret du 29/12/2011)

### **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

### **Voie**

Une voie correspond à une emprise publique ou privée dédiée à la circulation tous modes et depuis laquelle s'orientent les accès aux assiettes foncières. Elle comprend la bande de roulement automobile et les espaces réservés aux piétons et autres modes doux (trottoirs notamment) jusqu'à la limite des terrains ou unités foncières.

### **ARTICLE 3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation.

### **ARTICLE 4 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU (articles 6, 7, 9 et 10), sont néanmoins autorisés :

- les extensions du bâti existant
- les surélévations, au maximum dans la limite des murs existants,

à condition que ces travaux n'aggravent pas le non-respect des règles du PLU.

### **ARTICLE 5 : CONTRAINTES LIEES AUX RISQUES D'INONDATION**

La commune de la Ferté Alais est concernée par le risque d'inondation de l'Essonne, et est soumise à l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Essonne approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2012.

Les secteurs de la commune soumis au risque d'inondation et à l'application du PPRI en vigueur à la date d'approbation du PLU sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique,

conformément aux articles L123-1-10 et R123-11-b° du Code de l'Urbanisme. Le PPRI en vigueur figure en annexe du présent PLU.

En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.

#### **ARTICLE 6 : ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES**

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 4 catégories :

- les **espaces boisés classés existants ou à créer**, soumis à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les **secteurs d'intérêt paysager existants ou à créer**, soumis à l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
- les **secteurs jardins existants**, soumis à l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
- les **alignements d'arbres existants ou à créer**, soumis à l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent au sein de chacune des zones concernées, à l'article 13.

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## Dispositions applicables à la zone Ua

### **RAPPEL**

*Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.*

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone Ua correspond au noyau ancien de la ville de La Ferté Alais. Ce cœur historique se caractérise par une trame viaire sinueuse, avec des gabarits de voies relativement étroits. Le parcellaire est protéiforme et l'emprise au sol relativement importante. La préservation de ces caractéristiques architecturales et urbaines est un enjeu essentiel pour la préservation de l'identité communale, tout autant que la possibilité d'évolution du bâti, nécessaire au sein d'un secteur central stratégique du point de vue de la desserte et de la mixité fonctionnelle.

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Essonne, qui figure en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. Pour plus de précisions se reporter à la plaquette d'informations intitulée « Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France » jointe en annexe 5.h.

### **ARTICLE Ua.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et installations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à des entrepôts ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'Urbanisme, se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement, relatif aux éléments naturels et paysagers remarquables ;
- La transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerce identifiés en tant que linéaire commercial sur le plan de zonage.

## **ARTICLE Ua.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, et sous réserve du respect du règlement du PPRI de la Vallée de l'Essonne, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées à condition :
  - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
  - o l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- l'extension ou la transformation des installations existantes classées ou non à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les activités artisanales si elles ne constituent pas de nuisances pour les habitations alentours ;
- les opérations de plus de 10 logements doivent comprendre une part minimale de 20 % de logements sociaux ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'Urbanisme, se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement, relatif aux éléments naturels et paysagers remarquables.

En outre, au sein des zones humides identifiées sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 et suivants du code de l'environnement.

## **ARTICLE Ua.3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Accès**

3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2 Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes ou à l'angle de deux voies pour lesquelles un accès supplémentaire sera possible.

3.1.3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies et de la protection civile. La sécurité est appréciée au travers, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

3.1.4 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

**3.1.6 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m en tout point.** Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU.

### **3.2 Voies nouvelles**

3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si la largeur en tout point est d'au minimum 6m, et si la chaussée est aménagée pour le passage d'au moins deux files de circulation automobile avec une largeur de 1m40 prévue et sécurisée pour le passage des piétons et cycles ; la largeur autorisée en tout point est d'au moins 3,50m si la chaussée est à sens unique avec une largeur de 1m40 prévue et sécurisée pour le passage des piétons et cycles.

3.2.2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que les véhicules incendies ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE Ua.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

#### **4.3 Electricité**

Les installations nouvelles et les branchements seront réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.

La possibilité de raccordement à l'éclairage public de chaque lot doit être prévue.

#### **4.3 Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et être conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

### **ARTICLE Ua.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Ua.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 Dispositions générales**

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté, ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes, ne répondant pas à ces marges de recul, et sous réserve qu'il apporte une solution esthétique d'intégration au site bâti environnant, les constructions nouvelles pourront s'implanter en recul par rapport à l'alignement actuel ou projeté, des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

### **6.2 Saillies**

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel ;
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons.

### **6.3 Isolation thermique**

Pour les constructions implantées à l'alignement actuel ou projeté, ou à la limite des voies publiques, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est interdite.

### **6.4 Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus.

## **ARTICLE Ua.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives ;
- sur une des limites séparatives, avec un retrait de 2,5 m minimum.

L'implantation des abris de jardin doit respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

## **7.2 Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur des marges de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à condition de laisser libre au moins 1,40 m de trottoir.

## **7.3 Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus.

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

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus, la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies ( $D \geq H_{max}$ ) ;
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 m ( $D = H_{min} \geq 4$  m), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

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

## **ARTICLE Ua.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE Ua.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

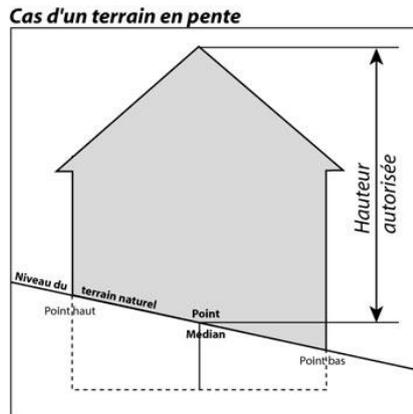
### **10.1 Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 9 m à l'acrotère et à l'égout du toit et à 12 m au faîtage.

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

## 10.2 Dispositions particulières

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



## **ARTICLE Ua.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les locaux ou aires de stockages des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques, et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

### 11.2 Aspect extérieur

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante. (*cf palettes des couleurs en annexe*)

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) et l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

L'usage de ces matériaux traditionnels : grès, meulière, pierre de champs, doit être privilégié.

Les finitions matiérées comme les enduits talochés ou grattés sont à privilégier, ainsi que les enduits à la chaux associés aux sables locaux. Pour les peintures comme pour les lasures, privilégier une finition mate en écho aux matériaux du bâti.

Les huisseries, portes et portillons sont réalisées simplement, avec des lignes droites et des formes rectangulaires, en bois ou en métal. Les menuiseries courbes sont à éviter.

Pour les bardages bois, Il est préconisé d'utiliser des essences de bois locales et naturellement imputrescibles (châtaignier, robinier, chêne, aulne). Si un produit de finition doit être appliqué, le résultat obtenu doit être mat.

### 11.3 Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction.

Les couvertures seront en tuiles plates vieilles, ton rouge flammé (brun exclu) petit moule (40 au m<sup>2</sup> ou plus), soit en ardoise naturelle.

Dans le cas de constructions nouvelles ou d'extension d'un bâtiment existant, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou que la construction réponde à des normes de performances énergétiques.

### 11.4 Clôtures

#### 11.4.1 Dispositions générales

Les clôtures doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et respecter, par leur aspect, le caractère des lieux avoisinants. (*cf palettes des couleurs en annexe*)

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Sont interdits :

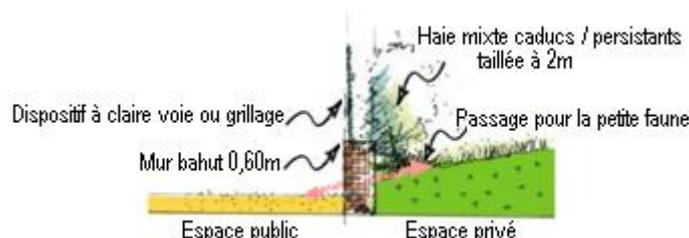
- les murs pleins, hors murs de soutènement et hors murs recevant des éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...),
- les plaques bétons ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ;
- l'emploi de tout matériau hétéroclite ou disparate non prévu à cet usage.

#### 11.4.2 Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou grillage et doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures ne devront pas constituer un obstacle pour la petite faune et devront prévoir, à cet effet, une ouverture en partie basse.

Les portes et portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau. Ils peuvent être pleins.



### 11.5 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur... ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit porter sur leur localisation et sur leur aspect architectural (volume, nature et tons des matériaux utilisés).

#### **ARTICLE Ua.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Destinations	Automobiles	vélos et poussettes
<b>Habitation</b>	1 place par logement pour les studios inférieurs ou égaux à 30m <sup>2</sup> 2 places par logement pour tout logement supérieur à 30m <sup>2</sup> 1 place par logement pour les logements sociaux	1,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b>	Non réglementé pour les commerces de moins de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher Pour les commerces de plus de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher. Les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
<b>Bureaux</b>	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher de la construction	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier et restaurants</b>	1 place par chambre pour les hébergements hôteliers, 1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m <sup>2</sup> de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

## **ARTICLE Ua.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige, ou bien de deux arbres de demi-tige, par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les parcs de stationnement publics et privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les essences locales sont à privilégier (*cf liste en annexe*).

### **13.2 Coefficient d'espaces verts**

Au moins 20 % de la superficie du terrain doit être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon le coefficient ci-dessous :

- Espace vert de pleine terre : coefficient 1
- Toitures végétalisées : coefficient 0,40

### **13.3 Dispositions applicables aux éléments de la trame verte à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du code l'urbanisme**

Catégories	Prescriptions
<b>Ripisylve</b>	<p>Ces secteurs publics ou privés présentent un intérêt paysager et écologique reconnu.</p> <p>Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 80% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) dont 50 % doivent être maintenu en espaces boisés</li> <li>• Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur au faitage.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes).</p>

Catégories	Prescriptions
<p style="text-align: center;"><b>Secteurs d'intérêt paysager existants ou à créer</b> (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Ces secteurs publics ou privés présentent un intérêt paysager en raison des plantations qu'ils accueillent, et/ou constituent des espaces de respiration ou de transition au sein de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 80% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux).</li> <li>• Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur au faîtage.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes).</p>
<p style="text-align: center;"><b>Alignements d'arbres existants ou à créer</b> (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.</p> <p>Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.</p>

#### **ARTICLE Ua.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE Ua.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE Ua.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

## Dispositions applicables à la zone Ug

### **RAPPEL**

*Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.*

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone Ug correspond au secteur de la gare. La présence de cette desserte en fait un secteur au fort potentiel de développement. Les mutations urbaines y sont donc favorisées.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. Pour plus de précisions se reporter à la plaquette d'informations intitulée « Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France » jointe en annexe 5.h.

### **ARTICLE Ug.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

### **ARTICLE Ug.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagement des espaces verts...) ou qu'ils soient rendus nécessaires par la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordements aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
  - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
  - o l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;

- les activités artisanales si elles ne constituent pas de nuisances pour les habitations alentours ;
- les entrepôts liés à l'activité commerciale (ou artisanale) ;
- les opérations de plus de 10 logements doivent comprendre une part minimale de 20% de logements sociaux ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'Urbanisme, se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement, relatif aux éléments naturels et paysagers remarquables.

En outre, au sein des zones humides identifiées sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 et suivants du code de l'environnement.

### **ARTICLE Ug.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies et de la protection civile. La sécurité est appréciée au travers, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

3.1.3 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.5 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m en tout point. Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU.

#### **3.2 Voies nouvelles**

3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si la largeur en tout point est d'au minimum 6m, et si la chaussée est aménagée pour le passage d'au moins deux files de circulation automobile avec une largeur de 1m40 prévue et sécurisée pour le passage des piétons et cycles ; la largeur autorisée en tout point est d'au moins 3,50m si la chaussée est à sens unique avec une largeur de 1m40 prévue et sécurisée pour le passage des piétons et cycles.

3.2.2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que les véhicules incendies ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE Ug.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif est soumise à déclaration.

L'évacuation des usées dans le réseau d'eau potable est interdite.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des

ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

#### **4.3 Electricité**

Les installations nouvelles et les branchements seront réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.

#### **4.4 Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et être conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ils doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

### **ARTICLE Ug.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Ug.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 Dispositions générales**

Les nouvelles constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté, ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer ;
- Soit en recul par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, avec un minimum de 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

#### **6.2 Saillies**

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 1,5 m maximum ;
- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel ;
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons.

### **6.3 Isolation thermique**

A l'intérieur des marges de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à condition de laisser libre au moins 1,40m de trottoir.

### **6.4 Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus.

## **ARTICLE Ug.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives ;
- sur une des limites séparatives.

Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction en limite séparative.

L'implantation des abris de jardin doit respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

### **7.2 En cas de retrait**

Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être au moins égale 4 m.

Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à 2,50m.

### **7.3 Saillies en surplomb des marges de retrait**

En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 m de profondeur et être placées à 3 m minimum au-dessus du sol.

### **7.4 Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieurs et de dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

### **7.5 Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus.

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

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus, la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies ( $D \geq H_{max}$ ).
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 m ( $D = H_{min} \geq 4$  m), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

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

## **ARTICLE Ug.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 60 %.

Dans le cas de constructions répondant à des normes de performance énergétique ou en cas de création de logement social, l'emprise au sol maximale autorisée pourra être majorée de 10%.

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

## **ARTICLE Ug.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

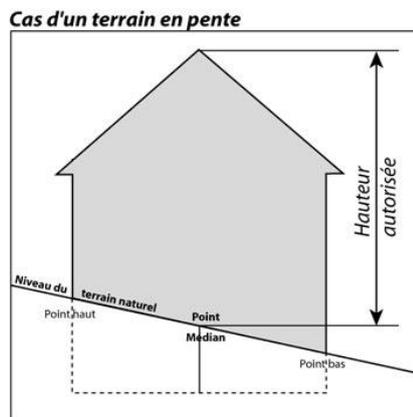
### **10.1 Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 m au faîtiage et à l'acrotère.

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

### **10.2 Dispositions particulières**

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



## **ARTICLE Ug.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les constructions et extensions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par la forme, la couleur ou les matériaux utilisés.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles de qualité (notamment énergétique) peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

### **11.2 Aspect extérieur**

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) et l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

### **11.3 Toitures**

Les toitures présenteront une pente comprise entre 35 et 45°, excepté pour les annexes qui pourront avoir une pente en-dessous de 35° sans pour autant présenter de toiture terrasse.

Dans le cas de constructions nouvelles ou d'extension d'un bâtiment existant, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou que la construction réponde à des normes de performances énergétiques.

Les ouvrages et locaux techniques (machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses) doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparent dans le cas de toiture terrasse (usage de toiture partielle, de dalle ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple).

### **11.4 Clôtures**

#### ***11.4.1 Dispositions générales***

Les clôtures doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et respecter, par leur aspect, le caractère des lieux avoisinants. (cf palettes des couleurs en annexe)

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Sont interdits :

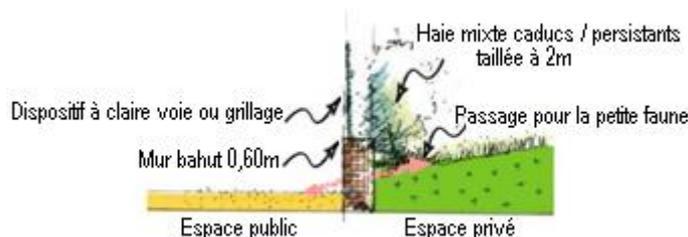
- les murs pleins, hors murs de soutènement et hors murs recevant des éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...),
- les plaques bétons ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ;
- l'emploi de tout matériau hétéroclite ou disparate non prévu à cet usage.

#### ***11.4.2 Les clôtures sur rue***

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures ne devront pas constituer un obstacle pour la petite faune et devront prévoir, à cet effet, une ouverture en partie basse.

Les portes et portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau. Ils peuvent être pleins.



## **ARTICLE Ug.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, en rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou en sous-sol.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes. Dans ce cas, le calcul s'effectue sur la surface totale, extension(s) incluse(s).

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m ;
- largeur : 2,30 m sans obstacle de part et d'autre, 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté et 2,80 m en cas d'obstacle des deux côtés ou type boxe ;
- dégagement : 6 m x 2,30 m.

Destinations	Automobiles	vélos et poussettes
<b>Habitation</b>	1 place par logement pour les studios inférieurs ou égaux à 30m <sup>2</sup> 2 places par logement pour tout logement supérieur à 30m <sup>2</sup> 1 place par logement pour les logements sociaux	1,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b>	Non réglementé pour les commerces de moins de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher Pour les commerces de plus de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher. Les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate

<b>Bureaux</b>	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher de la construction	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier et restaurants</b>	1 place par chambre pour les hébergements hôteliers, 1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m <sup>2</sup> de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Chaque emplacement de stationnement poussette ou vélo doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- la superficie minimale ne peut être inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

## **ARTICLE Ug.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain.

Les parcs de stationnement publics et privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les essences locales sont à privilégier (*cf liste en annexe*).

### **13.2 Coefficient d'espaces verts**

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

- Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
- Toitures végétalisées : coefficient : 0,40

Les espaces de stationnement ne peuvent en aucun cas être considérés comme des espaces verts.

### **13.3 Dispositions applicables aux éléments de la trame verte à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du code l'urbanisme**

Catégories	Prescriptions
<p align="center"><b>Secteurs d'intérêt paysager existants ou à créer</b> (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Ces secteurs publics ou privés présentent un intérêt paysager en raison des plantations qu'ils accueillent, et/ou constituent des espaces de respiration ou de transition au sein de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 80% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux).</li> <li>• Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur au faîtage.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes).</p>
<p align="center"><b>Alignements d'arbres existants ou à créer</b> (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.</p> <p>Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.</p>

#### **ARTICLE Ug.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE Ug.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE Ug.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

## Dispositions applicables à la zone Um

### **RAPPEL**

*Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.*

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone Um est une zone urbaine mixte, composée d'habitat individuel et collectif ainsi que d'activités compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone. Elle se situe dans le prolongement immédiat du centre ancien (zone Ua). Le tissu urbain existant présente un certain potentiel d'évolution et comprend notamment de l'habitat individuel ancien dont la qualité architecturale mérite d'être préservée.

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Essonne, qui figure en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. Pour plus de précisions se reporter à la plaquette d'informations intitulée « Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France » jointe en annexe 5.h.

### **ARTICLE Um.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

### **ARTICLE Um.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, et sous réserve du respect du règlement du PPRI de la Vallée de l'Essonne, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagement des espaces verts...) ou qu'ils soient rendus nécessaires par la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordements aux réseaux ;

- les installations classées à condition :
  - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
  - o l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les activités artisanales si elles ne constituent pas de nuisances pour les habitations alentours ;
- les entrepôts liés à l'activité commerciale (ou artisanale) ;
- les opérations de plus de 10 logements doivent comprendre une part minimale de 20% de logements sociaux ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'Urbanisme, se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement, relatif aux éléments naturels et paysagers remarquables.

En outre, au sein des zones humides identifiées sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 et suivants du code de l'environnement.

### **ARTICLE Um.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies et de la protection civile. La sécurité est appréciée au travers, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

3.1.3 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.5 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m en tout point. Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU.

#### **3.2 Voies nouvelles**

3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si la largeur en tout point est d'au minimum 6m, et si la chaussée est aménagée pour le passage d'au moins deux files de circulation automobile avec une largeur de 1,40 pm prévue et

sécurisée pour le passage des piétons et cycles ; la largeur autorisée en tout point est d'au moins 3,50 m si la chaussée est à sens unique avec une largeur de 1,40 m prévue et sécurisée pour le passage des piétons et cycles.

3.2.2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que les véhicules incendies ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE Um.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est **interdite**.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif est soumise à déclaration.

L'évacuation des usées dans le réseau d'eau potable est interdite.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

### **4.3 Electricité**

Les installations nouvelles et les branchements seront réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.

### **4.4 Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et être conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ils doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

## **ARTICLE Um.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE Um.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1 Dispositions générales**

Les nouvelles constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté, ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer ;
- Soit en recul par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, avec un minimum de 5 m.

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

## **6.2 Saillies**

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 1,5 m maximum ;
- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel ;
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons.

## **6.3 Isolation thermique**

A l'intérieur des marges de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à condition de laisser libre au moins 1,40 m de trottoir.

## **6.4 Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus.

## **ARTICLE Um.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives ;
- sur une des limites séparatives.

Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction en limite séparative.

L'implantation des abris de jardin doit respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

### **7.2 En cas de retrait**

Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être au moins égale 4 m.

Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à 2,50 m.

### **7.3 Saillies en surplomb des marges de retrait**

En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 m de profondeur et être placées à 3 m minimum au-dessus du sol.

### **7.4 Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieurs et de dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

### **7.5 Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus.

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

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus, la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies ( $D \geq H_{max}$ ).
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 m ( $D = H_{min} \geq 4$  m), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

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

## **ARTICLE Um.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 40%.

Dans le cas de constructions répondant à des normes de performance énergétique ou en cas de création de logement social, l'emprise au sol maximale autorisée pourra être majorée de 10%.

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

## **ARTICLE Um.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

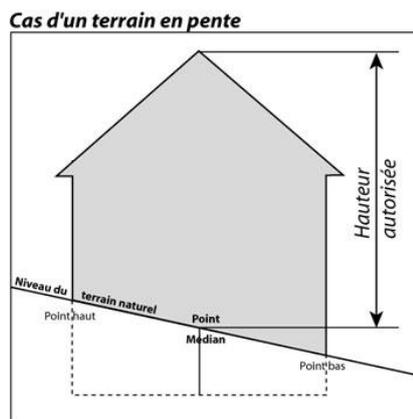
### **10.1 Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 9 m à l'acrotère et à l'égout du toit et à 12 m au faîtage.

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

### **10.2 Dispositions particulières**

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



## **ARTICLE Um.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les constructions et extensions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par la forme, la couleur ou les matériaux utilisés.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles de qualité (notamment énergétique) peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

### **11.2 Aspect extérieur**

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante. *(cf palettes des couleurs en annexe)*

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) et l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

### **11.3 Toitures**

Les toitures présenteront une pente comprise entre 35 et 45°, excepté pour les annexes qui pourront avoir une pente en-dessous de 35° sans pour autant présenter de toiture terrasse.

Dans le cas de constructions nouvelles ou d'extension d'un bâtiment existant, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou que la construction réponde à des normes de performances énergétiques.

Les ouvrages et locaux techniques (machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses) doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparent dans le cas de toiture terrasse (usage de toiture partielle, de dalle ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple).

### **11.4 Clôtures**

#### ***11.4.1 Dispositions générales***

Les clôtures doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et respecter, par leur aspect, le caractère des lieux avoisinants. *(cf palettes des couleurs en annexe)*

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Sont interdits :

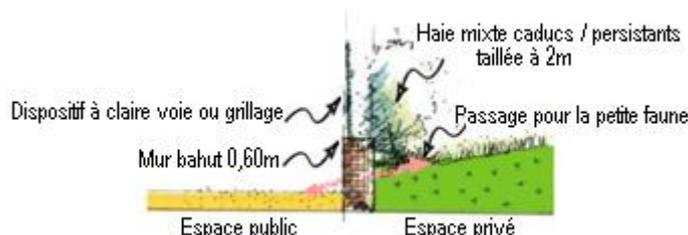
- les murs pleins, hors murs de soutènement et hors murs recevant des éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...),
- les plaques bétons ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ;
- l'emploi de tout matériau hétéroclite ou disparate non prévu à cet usage.

#### ***11.4.2 Les clôtures sur rue***

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures ne devront pas constituer un obstacle pour la petite faune et devront prévoir, à cet effet, une ouverture en partie basse.

Les portes et portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau. Ils peuvent être pleins.



### **ARTICLE Um.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, en rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou en sous-sol.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes. Dans ce cas, le calcul s'effectue sur la surface totale, extension(s) incluse(s).

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m ;
- largeur : 2,30 m sans obstacle de part et d'autre, 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté et 2,80 m en cas d'obstacle des deux côtés ou type boîte ;
- dégagement : 6 m x 2,30 m.

Destinations	Automobiles	vélos et poussettes
<b>Habitation</b>	1 place par logement pour les studios inférieurs ou égaux à 30m <sup>2</sup> 2 places par logement pour tout logement supérieur à 30m <sup>2</sup> 1 place par logement pour les logements sociaux	1,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b>	Non réglementé pour les commerces de moins de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher Pour les commerces de plus de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher. Les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate

	plancher	
<b>Bureaux</b>	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher de la construction	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier et restaurants</b>	1 place par chambre pour les hébergements hôteliers, 1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m <sup>2</sup> de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Chaque emplacement de stationnement poussette ou vélo doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- la superficie minimale ne peut être inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

### **ARTICLE Um.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain.

Les parcs de stationnement publics et privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les essences locales sont à privilégier (*cf liste en annexe*).

#### **13.2 Coefficient d'espaces verts**

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
- Toitures végétalisées : coefficient : 0,40

Les espaces de stationnement ne peuvent en aucun cas être considérés comme des espaces verts.

### 13.3 Dispositions applicables aux éléments de la trame verte à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du code l'urbanisme

Catégories	Prescriptions
<p align="center"><b>Ripisylve</b></p>	<p>Ces secteurs publics ou privés présentent un intérêt paysager et écologique reconnu.</p> <p>Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 80% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) dont 50 % doivent être maintenu en espaces boisés</li> <li>• Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur au faitage.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes).</p>
<p align="center"><b>Secteurs d'intérêt paysager existants ou à créer</b> (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Ces secteurs publics ou privés présentent un intérêt paysager en raison des plantations qu'ils accueillent, et/ou constituent des espaces de respiration ou de transition au sein de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 80% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux).</li> <li>• Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur au faitage.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes).</p>
<p align="center"><b>Secteurs jardins existants</b> (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Ces secteurs privés, non bâtis, cultivés ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot, dans le tissu urbain dense, ou présentent un intérêt paysager fort.</p> <p>Ils doivent donc conserver leur aspect non bâti et cultivé prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 75% de leur superficie doit être maintenue en espace libre et végétalisé.</li> <li>• Un maximum de 25% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction légère dans une limite de 2,50m de hauteur au faitage ou du fronton, et/ou d'une piscine à condition que l'aspect esthétique d'ensemble ne soit pas perturbé de façon significative.</li> </ul>

Catégories	Prescriptions
<b>Alignements d'arbres existants ou à créer</b> (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)	Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.  Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

#### **ARTICLE Um.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE Um.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE Um.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

## Dispositions applicables à la zone Uc

### **RAPPEL**

*Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.*

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone Uc correspond à un secteur d'habitat collectif situé au sud du tissu urbain. La morphologie de ce secteur présente peu de perspective d'évolution mais la qualité du bâti pourrait être retravaillée notamment dans l'optique d'améliorer les performances énergétiques des constructions.

### **ARTICLE Uc.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

### **ARTICLE Uc.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagement des espaces verts...) ou qu'ils soient rendus nécessaires par la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordements aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
  - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
  - o l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les activités artisanales si elles ne constituent pas de nuisances pour les habitations alentours ;
- les entrepôts liés à l'activité commerciale (ou artisanale) ;

- les opérations de plus de 10 logements doivent comprendre une part minimale de 20% de logements sociaux.

### **ARTICLE Uc.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies et de la protection civile. La sécurité est appréciée au travers, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

3.1.3 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

**3.1.5 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m en tout point.** Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU.

#### **3.2 Voies nouvelles**

3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si la largeur en tout point est d'au minimum 6m, et si la chaussée est aménagée pour le passage d'au moins deux files de circulation automobile avec une largeur de 1m40 prévue et sécurisée pour le passage des piétons et cycles ; la largeur autorisée en tout point est d'au moins 3,50m si la chaussée est à sens unique avec une largeur de 1m40 prévue et sécurisée pour le passage des piétons et cycles.

3.2.2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que les véhicules incendies ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

### **ARTICLE Uc.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **4.2 Assainissement**

### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif est soumise à déclaration.

L'évacuation des usées dans le réseau d'eau potable est interdite.

### **4.2.2 Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

## **4.3 Electricité**

Les installations nouvelles et les branchements seront réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.

#### **4.4 Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et être conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ils doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

### **ARTICLE Uc.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Uc.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 Dispositions générales**

Les nouvelles constructions doivent être implantées en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

#### **6.2 Saillies**

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 1,5 m maximum ;
- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel ;
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons.

#### **6.3 Isolation thermique**

A l'intérieur des marges de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

## **ARTICLE Uc.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Dispositions générales**

Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être au moins égale 4 m.

Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à 2,50 m.

L'implantation des abris de jardin doit respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

### **7.2 Saillies en surplomb des marges de retrait**

En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 m de profondeur et être placées à 3 m minimum au-dessus du sol.

### **7.3 Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieurs et de dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

### **7.6 Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus.

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

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus, la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies ( $D \geq H_{max}$ ).
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 m ( $D = H_{min} \geq 4$  m), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

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

### **ARTICLE Uc.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 30%.

Dans le cas de constructions répondant à des normes de performance énergétique ou en cas de création de logement social, l'emprise au sol maximale autorisée pourra être majorée de 10%.

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

### **ARTICLE Uc.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

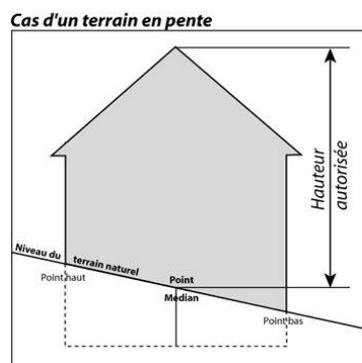
#### **10.1 Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 m au faîtiage et à l'acrotère.

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

#### **10.2 Dispositions particulières**

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



### **ARTICLE Uc.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les constructions et extensions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par la forme, la couleur ou les matériaux utilisés.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles de qualité (notamment énergétique) peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

### **11.2 Aspect extérieur**

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante. (*cf palettes des couleurs en annexe*)

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) et l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

### **11.3 Toitures**

Les toitures présenteront une pente comprise entre 35 et 45°, excepté pour les annexes qui pourront avoir une pente en-dessous de 35° sans pour autant présenter de toiture terrasse.

Dans le cas de constructions nouvelles ou d'extension d'un bâtiment existant, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou que la construction réponde à des normes de performances énergétiques.

Les ouvrages et locaux techniques (machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses) doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparent dans le cas de toiture terrasse (usage de toiture partielle, de dalle ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple).

### **11.4 Clôtures**

#### ***11.4.1 Dispositions générales***

Les clôtures doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et respecter, par leur aspect, le caractère des lieux avoisinants. (*cf palettes des couleurs en annexe*)

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Sont interdits :

- les murs pleins, hors murs de soutènement et hors murs recevant des éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...),
- les plaques bétons ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ;
- l'emploi de tout matériau hétéroclite ou disparate non prévu à cet usage.

### 11.4.2 Les clôtures sur rue

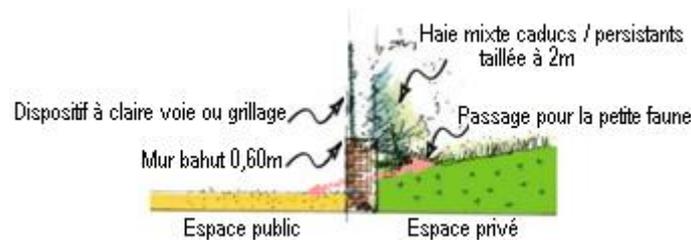
Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures ne devront pas constituer un obstacle pour la petite faune et devront prévoir, à cet effet, une ouverture en partie basse.

Les portes et portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau. Ils peuvent être pleins.

### 11.5 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur... ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit porter sur leur localisation et sur leur aspect architectural (volume, nature et tons des matériaux utilisés).



## ARTICLE Uc.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, en rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou en sous-sol.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes. Dans ce cas, le calcul s'effectue sur la surface totale, extension(s) incluse(s).

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m ;
- largeur : 2,30 m sans obstacle de part et d'autre, 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté et 2,80 m en cas d'obstacle des deux côtés ou type boxe ;
- dégagement : 6 m x 2,30 m.

Destinations	Automobiles	vélos et poussettes
<b>Habitation</b>	1 place par logement pour les studios inférieurs ou égaux à 30m <sup>2</sup> 2 places par logement pour tout logement supérieur à 30m <sup>2</sup> 1 place par logement pour les logements sociaux	1,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b>	Non réglementé pour les commerces de moins de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher Pour les commerces de plus de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher. Les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
<b>Bureaux</b>	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher de la construction	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier et restaurants</b>	1 place par chambre pour les hébergements hôteliers, 1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m <sup>2</sup> de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

## **ARTICLE Uc.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain.

Les parcs de stationnement publics et privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les essences locales sont à privilégier (*cf liste en annexe*).

### **13.2 Coefficient d'espaces verts**

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
- Toitures végétalisées : coefficient : 0,40

Les espaces de stationnement ne peuvent en aucun cas être considérés comme des espaces verts.

### **ARTICLE Uc.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Uc.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Uc.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

## Dispositions applicables à la zone Up

### **RAPPEL**

*Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.*

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone Up correspond à un secteur à dominante d'habitat pavillonnaire.

Elle comprend trois secteurs spécifiques :

- Upc : correspondant au lotissement du le Clos des Manoirs
- Upv : correspondant au lotissement des Vieilles Vignes
- Upt : correspondant au lotissement du Tertre

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Essonne, qui figure en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. Pour plus de précisions se reporter à la plaquette d'informations intitulée « Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France » jointe en annexe 5.h.

### **ARTICLE Up.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et installations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à des entrepôts ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

### **ARTICLE Up.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, et sous réserve du respect du règlement du PPRI de la Vallée de l'Essonne, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts, etc.) ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement des réseaux ;

- les installations classées à condition :
  - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
  - o l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les activités artisanales si elles ne constituent pas de nuisances pour les habitations alentours ;
- les opérations de plus de 10 logements doivent comprendre une part minimale de 20 % de logements sociaux ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'Urbanisme, se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement, relatif aux éléments naturels et paysagers remarquables.

En outre, au sein des zones humides identifiées sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 et suivants du code de l'environnement.

### **ARTICLE Up.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2 Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes ou à l'angle de deux voies pour lesquelles un accès supplémentaire sera possible.

3.1.3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies et de la protection civile. La sécurité est appréciée au travers, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

3.1.4 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.6 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m en tout point. Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU.

#### **3.2 Voies nouvelles**

3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si la largeur en tout point est d'au minimum 6m, et si la chaussée est aménagée pour

le passage d'au moins deux files de circulation automobile avec une largeur de 1,40 m prévue et sécurisée pour le passage des piétons et cycles ; la largeur autorisée en tout point est d'au moins 3,50 m si la chaussée est à sens unique avec une largeur de 1,40 m prévue et sécurisée pour le passage des piétons et cycles.

3.2.2 Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que les véhicules incendies ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE Up.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

#### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif est soumise à déclaration.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eau potable est interdite.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

#### **4.3 Electricité**

Les installations nouvelles et les branchements seront réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.

#### **4.4 Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et être conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ils doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

### **ARTICLE Up.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Up.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 Dispositions générales**

Les nouvelles constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, avec un minimum de 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

## 6.2 Saillies

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel ;
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons.

## 6.3 Isolation thermique

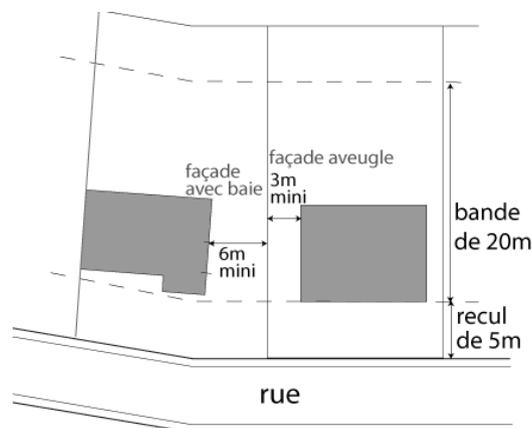
A l'intérieur des marges de recul, l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

## 6.4 Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus.

## 6.5 Dispositions particulières au secteur Upc

Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées au-delà d'une bande de 20m par rapport à l'alignement actuel ou projeté ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, à l'exception des abris de jardin ou annexe.



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

### 7.1 Dispositions générales

Dans la zone Up et le secteur Upt :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

- Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ce point par rapport au sol, avec un minimum de 4 m ( $L = 1/2H > 4$  m).
- Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à 3 m ( $L > 3$  m).

#### Dans le secteur Upv :

Les constructions principales peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives.

- En cas de retrait :
  - Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 6 m ( $L = H \geq 6$  m). Si la façade considérée n'est pas parallèle à la limite séparative, la distance doit être calculée en vue droite depuis les baies.
  - Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 3 m ( $L = H/2 \geq 3$  m).

#### Dans le secteur Upc :

- Les constructions doivent être implantées en retrait :
  - Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 6 m ( $L = H \geq 6$  m).
  - Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours, la distance comptée horizontalement de tout point du plan considéré à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du plan considéré, avec un minimum de 3 m ( $L = H/2 \geq 3$  m).

### **7.2 Saillies en surplomb des marges de retrait**

En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 m de profondeur et être placées à 3 m minimum au-dessus du sol.

### **7.3 Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieurs et de dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

### **7.4 Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus.

### **7.5 Abris de jardin**

L'implantation des abris de jardin doit respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

### **7.6 Dispositions particulières par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau**

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

### **7.7 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

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

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus, la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies ( $D \geq H_{max}$ ) ;
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 m ( $D = H_{min} \geq 4$  m), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

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

## **ARTICLE Up.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone Up et le secteur Upt, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 30%.

Dans le secteur Upv, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 40%.

Dans le secteur Upc, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 25%.

Dans le cas de constructions répondant à des normes de performance énergétique ou en cas de création de logement social, l'emprise au sol maximale autorisée est majorée de 5% (soit une emprise au sol maximale de 35% en Upt, 45% en Upv et 30% en Upc).

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si les seuils définis ci-dessus sont dépassés.

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

## **ARTICLE Up.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

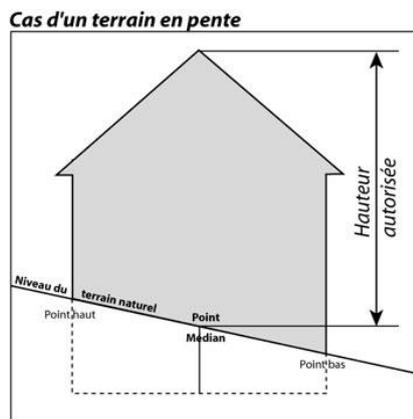
### **10.1 Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 m à l'acrotère et à l'égout du toit et à 9 m au faitage.

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

### **10.2 Dispositions particulières**

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



## **ARTICLE Up.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les constructions et extensions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par la forme, la couleur ou les matériaux utilisés.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétiques) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockages des citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques, et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

## 11.2 Aspect extérieur

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante. (*cf palettes des couleurs en annexe*)

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) et l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

L'usage de ces matériaux traditionnels : grès, meulière, pierre de champs, doit être privilégié.

Les finitions matiérées comme les enduits talochés ou grattés sont à privilégier, ainsi que les enduits à la chaux associés aux sables locaux. Pour les peintures comme pour les lasures, privilégier une finition mate en écho aux matériaux du bâti.

Les huisseries, portes et portillons sont réalisées simplement, avec des lignes droites et des formes rectangulaires, en bois ou en métal. Les menuiseries courbes sont à éviter.

Pour les bardages bois, il est préconisé d'utiliser des essences de bois locales et naturellement imputrescibles (châtaignier, robinier, chêne, aulne). Si un produit de finition doit être appliqué, le résultat obtenu doit être mat.

## 11.3 Toitures

Les toitures présenteront une pente comprise entre 35 et 45°, excepté pour les annexes qui pourront avoir une pente en-dessous de 35° sans pour autant présenter de toiture terrasse.

Dans le cas de constructions nouvelles ou d'extension d'un bâtiment existant, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou que la construction réponde à des normes de performances énergétiques.

## 11.4 Clôtures

### 11.4.1 Dispositions générales

Les clôtures doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et respecter, par leur aspect, le caractère des lieux avoisinants. (*cf palettes des couleurs en annexe*)

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Sont interdits :

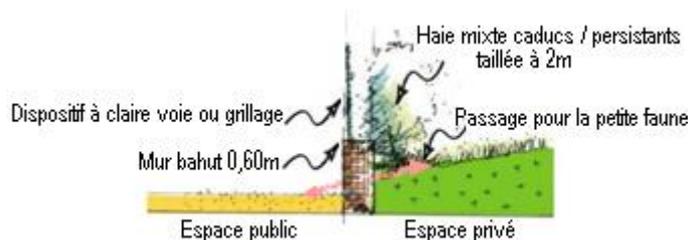
- les murs pleins, hors murs de soutènement et hors murs recevant des éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...),
- les plaques bétons ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ;
- l'emploi de tout matériau hétéroclite ou disparate non prévu à cet usage.

### 11.4.2 Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures ne devront pas constituer un obstacle pour la petite faune et devront prévoir, à cet effet, une ouverture en partie basse.

Les portes et portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau. Ils peuvent être pleins.



## **ARTICLE Up.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, en rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou en sous-sol.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes. Dans ce cas, le calcul s'effectue sur la surface totale, extension(s) incluse(s).

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m ;
- largeur : 2,30 m sans obstacle de part et d'autre, 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté et 2,80 m en cas d'obstacle des deux côtés ou type boxe ;
- dégagement : 6 m x 2,30 m.

Destinations	Automobiles	vélos et poussettes
<b>Habitation</b>	1 place par logement pour les studios inférieurs ou égaux à 30m <sup>2</sup> 2 places par logement pour tout logement supérieur à 30m <sup>2</sup> 1 place par logement pour les logements sociaux	1,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher

<b>Commerces</b>	Non réglementé pour les commerces de moins de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher Pour les commerces de plus de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher. Les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
<b>Bureaux</b>	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher de la construction	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier et restaurants</b>	1 place par chambre pour les hébergements hôteliers, 1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m <sup>2</sup> de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

### **ARTICLE Up.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige, ou bien de deux arbres de demi-tige, par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain.

Les parcs de stationnement publics et privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les essences locales sont à privilégier (*cf liste en annexe*).

#### **13.2 Coefficient d'espaces verts**

Dans la zone Up et le secteur Upt, au moins 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

Dans le secteur Upc, au moins 55% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

Dans le secteur Upv, au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

- Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
- Espaces verts sur dalle d'une profondeur minimum de 0,60 m : coefficient : 0,80
- Espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,60 m : coefficient : 0,30
- Toitures végétalisées : coefficient : 0,40

### 13.3 Dispositions applicables aux éléments de la trame verte à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du code l'urbanisme

Catégories	Prescriptions
<p style="text-align: center;"><b>Secteurs d'intérêt paysager existants ou à créer</b> (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Ces secteurs publics ou privés présentent un intérêt paysager en raison des plantations qu'ils accueillent, et/ou constituent des espaces de respiration ou de transition au sein de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 80% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux).</li> <li>• Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur au faîtage.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes).</p>
<p style="text-align: center;"><b>Secteurs jardins existants</b> (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Ces secteurs privés, non bâtis, cultivés ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot, dans le tissu urbain dense, ou présentent un intérêt paysager fort.</p> <p>Ils doivent donc conserver leur aspect non bâti et cultivé prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 75% de leur superficie doit être maintenue en espace libre et végétalisé.</li> <li>• Un maximum de 25% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction légère dans une limite de 2,50m de hauteur au faîtage ou du fronton, et/ou d'une piscine à condition que l'aspect esthétique d'ensemble ne soit pas perturbé de façon significative.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Alignements d'arbres existants ou à créer</b> (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.</p> <p>Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.</p>

**ARTICLE Up.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE Up.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE Up.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

## Dispositions applicables à la zone Ue

### **RAPPEL**

*Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.*

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone Ue correspond à la zone d'activités dite « du Tertre » dont le tissu urbain présente d'importante possibilité d'évolution.

La zone Ue est donc une zone urbaine destinées à accueillir des activités, l'objectif étant de préserver les possibilités d'implantation pour les entreprises, au sein de l'enveloppe urbaine existante.

### **ARTICLE Ue.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et installations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Ouverture ou exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue.2

### **ARTICLE Ue.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions à usage d'habitation, destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la vocation de la zone ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts, etc.) ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Les installations classées à condition :
  - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
  - o l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec

le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause.

### **ARTICLE Ue.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre les incendies et de la protection civile. La sécurité est appréciée au travers, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

3.1.3 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.4 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.6 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m en tout point. Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU.

#### **3.2 Voies nouvelles**

3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m et comprend une chaussée aménagée pour le passage d'au moins deux files de circulation automobile.

3.2.2 Toute voie nouvelle publique ou privée se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que les véhicules incendie ou les véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

### **ARTICLE Ue.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **4.2 Assainissement**

### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **4.2.2 Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

## **4.3 Electricité**

Les installations nouvelles et les branchements seront réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.

La possibilité de raccordement à l'éclairage public de chaque lot doit être prévue.

### **4.3 Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et être conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

### **ARTICLE Ue.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Ue.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 Dispositions générales**

Les nouvelles constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, avec un minimum de 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

#### **6.2 Saillies**

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel ;
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons.

#### **6.3 Isolation thermique**

A l'intérieur des marges de recul, l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

#### **6.4 Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus.

## **ARTICLE Ue.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales selon un recul minimum de 5 m.

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

### **7.2 Saillies en surplomb des marges de retrait**

En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 m de profondeur et être placées à 3 m minimum au-dessus du sol.

### **7.3 Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieurs et de dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

### **7.4 Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus.

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

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus, la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies ( $D \geq H_{max}$ ) ;
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 m ( $D = H_{min} \geq 4$  m), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

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

## **ARTICLE Ue.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 50%.

Dans le cas de constructions répondant à des normes de performance énergétique, l'emprise au sol maximale autorisée est majorée de 10%.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si les seuils définis ci-dessus sont dépassés.

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

## **ARTICLE Ue.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

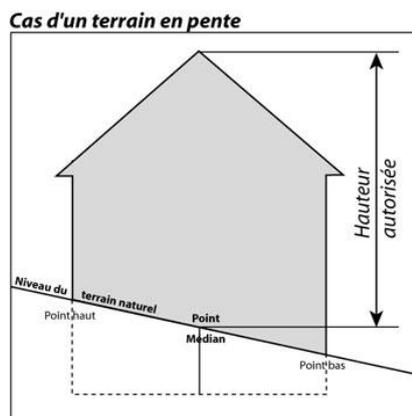
### **10.1 Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 m à l'acrotère et au faitage et à 9 m à l'égout du toit.

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

### **10.2 Dispositions particulières**

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



## **ARTICLE Ue.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétiques) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockages des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques, et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

### **11.2 Aspect extérieur**

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante. *(cf palettes des couleurs en annexe)*

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) et l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Pour les bardages bois, Il est préconisé d'utiliser des essences de bois locales et naturellement imputrescibles (châtaignier, robinier, chêne, aulne). Si un produit de finition doit être appliqué, le résultat obtenu doit être mat.

### **11.3 Toitures**

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction.

Les ouvrages et locaux techniques (machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse (usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple).

### **11.4 Locaux techniques**

Le traitement architectural des édicules et installations techniques doit être réalisé dans les mêmes préoccupations architecturales que les bâtiments.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction (clôture ou bâtiment).

### **11.5 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur... ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit porter sur leur localisation et sur leur aspect architectural (volume, nature et tons des matériaux utilisés).

## **ARTICLE Ue.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes. Dans ce cas, le calcul s'effectue sur la surface totale, extension(s) incluse(s).

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m ;
- largeur : 2,30 m sans obstacle de part et d'autre, 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté et 2,80 m en cas d'obstacle des deux côtés ou type boxe ;
- dégagement : 6 m x 2,30 m.

<b>Destinations</b>	<b>Automobiles</b>	<b>vélos et poussettes</b>
<b>Commerces</b>	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher. Les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
<b>Bureaux</b>	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher de la construction	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Industrie, entrepôts</b>	60% de la SDPC avec un minimum de 1 place	1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de SDPC > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
<b>Hébergement hôtelier et restaurants</b>	1 place par chambre pour les hébergements hôteliers, 1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants (au lieu de 60% de la surface de plancher pour les restaurants)	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher

<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m <sup>2</sup> de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
---	---	---

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

### **ARTICLE Ue.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1 Dispositions générales**

Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige, ou bien de deux arbres de demi-tige, par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les parcs de stationnement publics et privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les essences locales sont à privilégier (*cf liste en annexe*).

#### **13.2 Coefficient d'espaces verts**

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

- Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
- Espaces verts sur dalle d'une profondeur minimum de 0,60 m : coefficient : 0,80
- Espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,60 m : coefficient : 0,30
- Toitures végétalisées : coefficient : 0,40

#### **13.3 Alignements d'arbres**

Les plantations d'alignement doivent être préservées ou à planter.

### **ARTICLE Ue.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Ue.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE Ue.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## Dispositions applicables à la zone A

### **RAPPEL**

*Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.*

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone A est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles. Seules sont donc admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

La zone A concerne les espaces agricoles situés à l'Est du territoire communal de La Ferté Alais.

### **ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.

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

#### **2.1 Dispositions générales**

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles respectent les surfaces minimales d'installations définies dans le cadre du Schéma directeur départemental des structures agricoles de l'Essonne ;
- les constructions à destination d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, à l'exclusion de toute activité agro-alimentaire ou agro-industrielle, sous réserve de respecter l'article 3 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement ;
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'Urbanisme, se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement, relatif aux éléments naturels et paysagers remarquables.

## 2.2 Dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées

<p><b>Bande de protection des lisières boisées de plus de 100 hectares</b></p>		<p>De façon générale, la constructibilité est interdite au sein de la bande de protection. Néanmoins, des aménagements et installations peuvent être admis à condition de ne pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et d'avoir un caractère de réversibilité.</p> <p>Peuvent notamment être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes,</li> <li>- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,</li> <li>- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers banalisés,</li> <li>- Les équipements destinés à accueillir le public et à lui permettre l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières,</li> <li>- Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la marge de recul,</li> <li>- Les campings à la ferme avec un maximum de 5 places.</li> </ul>
--	---	--

## **ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 3.1 Accès

3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.

3.1.2 Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes ou à l'angle de deux voies pour lesquelles un accès supplémentaire sera possible.

3.1.3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. La sécurité est appréciée au travers, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

3.1.4 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie la gêne pour la circulation est moindre.

3.1.5 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.6 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m en tout point. Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU.

### **3.2 Voies nouvelles**

3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si la largeur en tout point est d'au minimum 6 m, et si la chaussée est aménagée pour le passage d'au moins deux files de circulation automobile avec une largeur de 1,40 m prévue et sécurisée pour le passage des piétons et cycles ; la largeur autorisée en tout point est d'au moins 3,50 m si la chaussée est à sens unique avec une largeur de 1,40 m prévue et sécurisée pour le passage des piétons et cycles.

3.2.2 Toute voie nouvelle publique ou privée se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que les véhicules incendie ou les véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif est soumise à déclaration.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eau potable est interdite.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel

d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

#### **4.3 Electricité**

Les installations nouvelles et les branchements seront réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.

#### **4.3 Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et être conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

### **ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 Dispositions générales**

Les nouvelles constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, avec un minimum de 10 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

## **6.2 Saillies**

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel ;
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons.

## **6.3 Isolation thermique**

A l'intérieur des marges de recul, l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

## **6.4 Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus.

## **ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, avec un minimum de 6 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

### **7.2 Saillies en surplomb des marges de retrait**

En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 m de profondeur et être placées à 3 m minimum au-dessus du sol.

### **7.3 Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieurs et de dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils

n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

#### **7.4 Constructions existantes**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, ou en retrait selon les règles ci-dessus.

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

La construction de bâtiments contigus est autorisée.

En cas de construction de bâtiments non contigus, la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies ( $D \geq H_{max}$ ) ;
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 m ( $D = H_{min} \geq 4 \text{ m}$ ), si la façade comporte des jours ou est aveugle.

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

### **ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

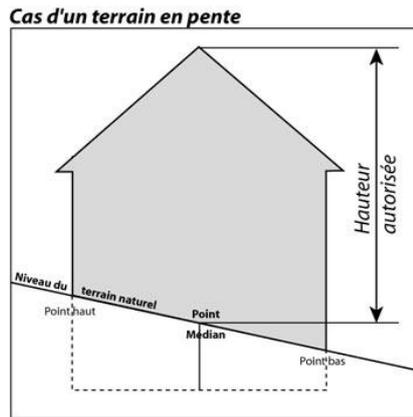
#### **10.1 Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 9 m à l'acrotère et à l'égout du toit et à 12 m au faitage.

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

#### **10.2 Dispositions particulières**

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



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

### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétiques) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockages des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques, et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

Les constructions nouvelles devront privilégier les volumes simples, lisibles et horizontaux, dans la continuité de l'architecture locale.

Les ensembles de constructions agricoles devront d'organiser de façon harmonieuse dans l'esprit d'un corps de ferme, notamment dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments et tout particulièrement en cas de construction d'habitation.

### **11.2 Aspect extérieur**

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante. (*cf palettes des couleurs en annexe*)

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) et l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

L'utilisation du bois sera privilégiée, en raison de sa qualité écologique, durable, esthétique et de confort thermique.

Concernant les bardages métalliques, les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) seront à éviter et les rythmes horizontaux (différence de matériaux et de teinte entre le soubassement et le bardage) permettant une meilleure insertion des volumes du bâtiment dans le paysage, seront privilégiés.

Concernant les enduits, les finitions talochées ou grattées seront privilégiées, et en particulier les enduits à la chaux associés aux sables locaux afin de faire écho aux couleurs du paysage.

Concernant les peintures, la finition mâte est à privilégier.

### **11.3 Toitures**

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction.

Si la tôle est utilisée, elle doit l'être avec des couleurs sombres et si possible en ton sur ton avec la couleur de la façade.

La finition mâte est à privilégier.

L'implantation de panneaux photovoltaïques devra se faire en lien direct avec le dessin de la façade et préférentiellement sur la totalité du pan de la toiture ou bien sur sa partie basse.

### **11.4 Clôtures**

Les nouvelles clôtures devront être composées avec les clôtures ou murs existants (matériaux, hauteur, couleur), s'ils existent, en cherchant à créer une continuité avec le bâti.

### **11.5 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur... ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit porter sur leur localisation et sur leur aspect architectural (volume, nature et tons des matériaux utilisés).

## **ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations agricoles doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

### **13.1 Dispositions générales**

Les essences locales sont à privilégier (*cf liste en annexe*).

### 13.2 Dispositions applicables aux éléments de la trame verte à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du code l'urbanisme

Catégories	Prescriptions
<p><b>Espaces Boisés Classés existants ou à créer</b> (L130-1 du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L130-1, R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume) ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<p><b>Alignements d'arbres existants ou à créer</b> (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.</p> <p>Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.</p>

#### **ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

## **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## Dispositions applicables à la zone N

### **RAPPEL**

*Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.*

### **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère inondable. Les possibilités de construction y sont très strictement encadrées.

La zone N concerne le secteur inondable situé au sud-ouest du territoire communal de La Ferté Alais ainsi que les coteaux boisés situés en limites sud et nord du territoire.

La zone N comprend des secteurs de ZNIEFF de type 1 et 2 ainsi que des espaces naturels sensibles.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- Nh : correspondant aux constructions existantes isolées en zone N,
- NI : correspondant au secteur de la commune occupé par le terrain de camping mais néanmoins repéré au titre des ZNIEFF de type 1 et 2 et en partie identifiée en tant qu'espaces naturels sensibles. La zone est donc à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique. Les possibilités de construction tiennent compte de la mise en valeur du site liée à l'occupation existante par le terrain de camping mais restent néanmoins très limitées.

Une partie de la zone est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Essonne, qui figure en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. Pour plus de précisions se reporter à la plaquette d'informations intitulée « Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France » jointe en annexe 5.h.

### **ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non inscrites à l'article N.2.

En outre, au sein des zones humides identifiées sur les documents graphiques, sont interdits également :

- Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,

- L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

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

### **9.1 Dispositions générales**

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, et sous réserve du respect du règlement du PPRI de la Vallée de l'Essonne, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la réfection, l'isolation par l'extérieur et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Les extensions des constructions existantes à l'approbation du PLU dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les installations et constructions liées aux infrastructures et réseaux divers ;
- Les constructions légères destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **9.2 Dispositions applicables dans le secteur NI**

En outre, sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements nécessaires au terrain de camping.

### **9.3 Dispositions applicables dans le secteur Nh**

En outre, sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux d'extensions et les annexes des constructions existantes, à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

#### 9.4 Dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées

<p><b>Bande de protection des lisières boisées de plus de 100 hectares</b></p>		<p>De façon générale, la constructibilité est interdite au sein de la bande de protection. Néanmoins, des aménagements et installations peuvent être admis à condition de ne pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et d'avoir un caractère de réversibilité.</p> <p>Peuvent notamment être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes,</li> <li>- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,</li> <li>- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers banalisés,</li> <li>- Les équipements destinés à accueillir le public et à lui permettre l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières,</li> <li>- Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la marge de recul,</li> <li>- Les campings à la ferme avec un maximum de 5 places.</li> </ul>
--	---	--

### **ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

3.1.1 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur. La sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

3.1.2 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### **3.2 Voies nouvelles**

3.2.1 La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est interdite.

3.2.2 Les cheminements piétonniers doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules et doivent présenter les caractéristiques suffisantes pour assurer leur fonction.

## **ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut d'un réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

### **4.3 Electricité**

Les installations nouvelles et les branchements seront réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.

### **4.3 Gestion du stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et conformes au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Ces systèmes de stockage doivent être suffisamment dimensionnés en fonction des besoins générés et intégrés dans le projet architectural.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

## **ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

### **6.1 Dispositions générales**

Les nouvelles constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, avec un minimum de 10m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

### **6.2 Dispositions applicables dans le secteur Nh**

En outre, un recul différent peut être admis si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant.

### **6.3 Isolation thermique**

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions ci-dessus.

## **ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, avec un minimum de 6 m.

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

### **7.2 Dispositions applicables dans le secteur Nh**

En outre, un recul différent peut être admis si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant.

### **7.3 Saillies en surplomb des marges de retrait**

En surplomb des marges de retrait par rapport aux limites séparatives, les saillies ne doivent pas dépasser 1,50 m de profondeur et être placées à 3 m minimum au-dessus du sol.

### **7.4 Isolation thermique et énergies renouvelables**

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieurs et de dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 25 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1 Dispositions générales**

Il n'est pas fixé de règle.

### **9.2 Dispositions applicables dans le secteur NI**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si le seuil défini ci-dessus est dépassé.

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

## **ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

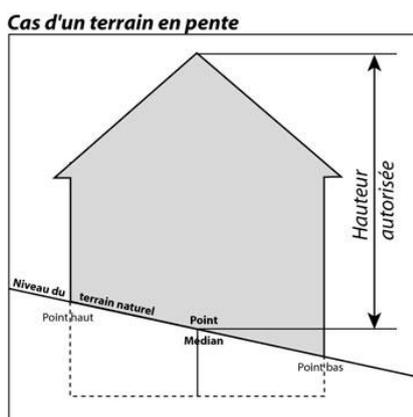
### **10.1 Dispositions générales**

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 6 m à l'acrotère et au faitage.

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

### **10.2 Dispositions particulières**

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



## **ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les locaux ou aires de stockages des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques, et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

### **11.2 Aspect extérieur**

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante. (cf *palettes des couleurs en annexe*)

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) et l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

L'utilisation du bois sera privilégiée, en raison de sa qualité écologique, durable, esthétique et de confort thermique.

Pour les bardages bois, il est préconisé d'utiliser des essences de bois locales et naturellement imputrescibles (châtaignier, robinier, chêne, aulne). Si un produit de finition doit être appliqué, le résultat obtenu doit être mât.

### **11.3 Toitures**

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction.

Dans le cas de constructions nouvelles ou d'extension d'un bâtiment existant, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Sont interdits en couverture les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques en fibrociment naturelles de teinte claire.

### **11.4 Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,80 m**.

Les clôtures seront constituées :

- soit de haies vives ;
- soit de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximale de **0,60 m**.

## **ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

La création d'aires nouvelles de stationnement est interdite.

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

### **13.1 Dispositions générales**

Les essences locales sont à privilégier (*cf liste en annexe*).

### **13.2 Dispositions applicables au secteur Nh**

Au moins 50% de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces perméables dont 40% traités en espaces verts de pleine terre.

### 13.3 Dispositions applicables aux éléments de la trame verte à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du code l'urbanisme

Catégories	Prescriptions
<p><b>Espaces Boisés Classés existants ou à créer</b> (L130-1 du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L130-1, R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume) ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<p><b>Secteurs sensibles d'intérêt paysager</b></p>	<p>Ces secteurs publics ou privés présentent un intérêt paysager et écologique reconnu.</p> <p>Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 80% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux) dont 50 % doivent être maintenu en espaces boisés</li> <li>• Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur au faitage.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes).</p>
<p><b>Secteurs d'intérêt paysager existants ou à créer</b> (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>Ces secteurs publics ou privés présentent un intérêt paysager en raison des plantations qu'ils accueillent, et/ou constituent des espaces de respiration ou de transition au sein de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 80% de leur superficie doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux).</li> <li>• Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur au faitage.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes).</p>

#### **ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

## **TITRE 6 : ANNEXES**

## LES PALETTES

La belle harmonie de couleurs et de matière rencontrée sur le bâti traditionnel tend à s'estomper en raison de la grande diversité des produits disponibles, de la perte de savoir faire lié au bâti ancien, et plus généralement, d'une banalisation et d'une standardisation dans l'acte de construire.

Dans le cadre de ses missions pour renforcer la qualité architecturale et préserver son patrimoine, le Parc a souhaitée se doter d'un outil pratique à destination d'un large public.

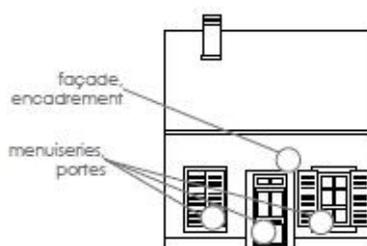
Ces palettes mettent à disposition des gammes de couleurs non exhaustives en accord avec les tonalités générales du territoire et les différents matériaux présents. Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits\*.

### Pour les enduits

#### Les couleurs de façade

référence couleurs		
<b>Les clairs</b>		
référence nuancier*	609005	759010
<b>La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre</b>		
	9000	808020
	809010	809010
<b>Les gris colorés</b>		
	608010	758020
	708010	808010
<b>Les foncés</b>		
	607010	607020
	757020	757020

### Pour les menuiseries



Les tons chauds	Les tons verts froids	Les gris colorés
608010	1407010	8000
405030	1508010	2607005
404020	1606015	2505015
304030		
403010		
203040		

### Pour les bardages des bâtiments de grands volumes (activités...)

#### Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
						755010
						803010

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées aux bardages des bâtiments d'activité dans un environnement bâti

\*Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

## LES PALETTES

Ces palettes mettent à disposition des gammes de couleurs non exhaustives en accord avec les tonalités générales du territoire et les différents matériaux présents.

Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits.

### Pour les bardages

#### Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
	7003	7006	7013	755010	803010	

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées dans le cas d'un environnement principalement bâti.

### Pour les parties enduites

	référence couleurs		
Les clairs ▶			
référence nuancier*	609005	759010	
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre			
	9000	808020	809010
Les gris colorés ▶			
	608010	758020	
Les foncés ▶			
	708010	608020	808010
	607010	607020	757020



Diagram labels: toiture, bardage, menuiseries, enduit.

Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.