

5. Règlement

Projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal en date du 11 mars 2019

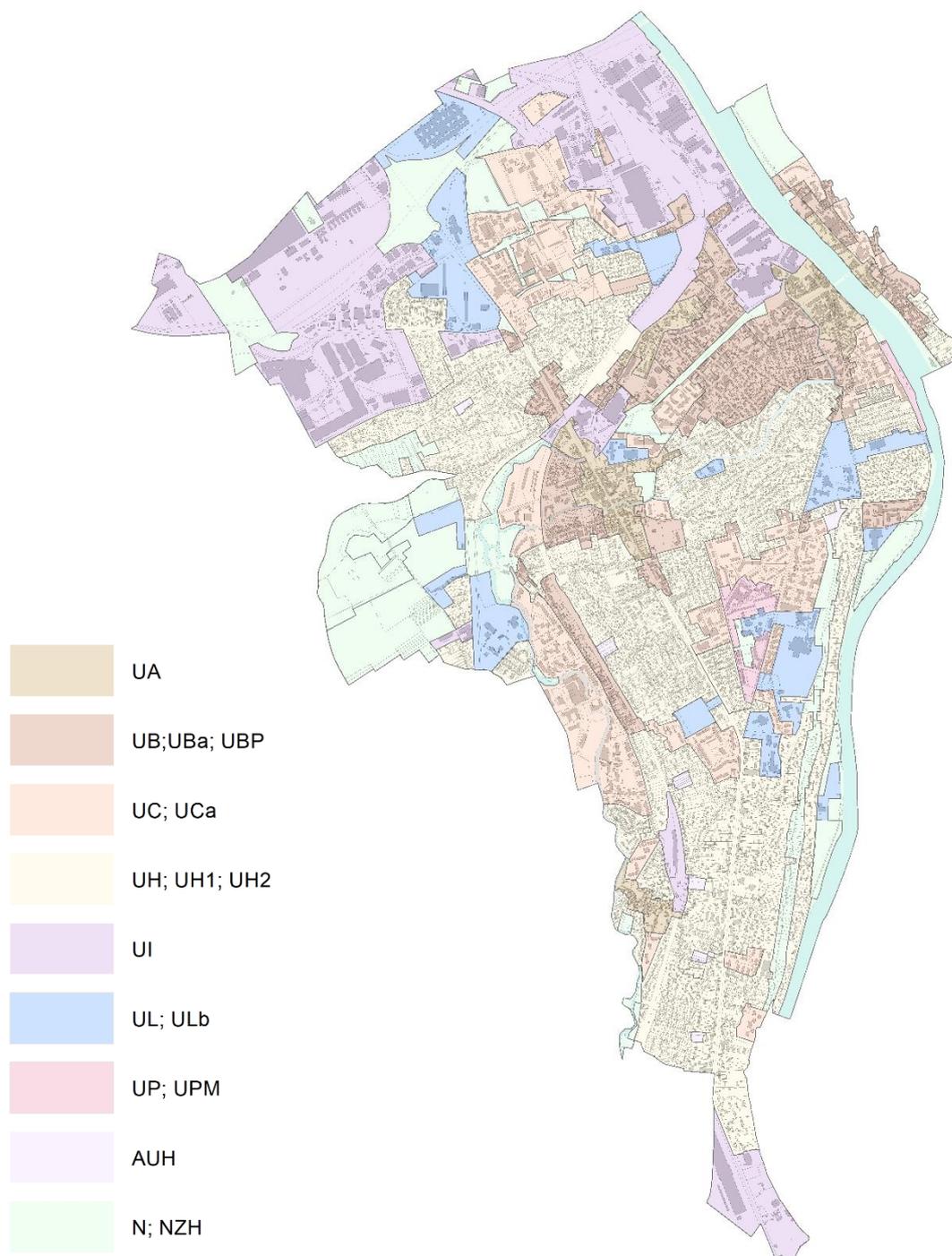


INTRODUCTION	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
ZONE UA	21
ZONE UB	37
ZONE UC	53
ZONE UH1	65
ZONE UH2	77
ZONE UI	93
ZONE UL	105
ZONE UP	115
ZONE UPM	125
ZONE AUH	137
ZONE N	153
DEFINITIONS	163
ANNEXES	173

Introduction

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Corbeil-Essonnes. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

Le territoire couvert par PLU est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.



Par ailleurs, le plan de zonage comprend également :

Des mesures de protection

Les « espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme :

Les espaces classés en espaces boisés classés figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 dudit code.

Les « espaces verts remarquables » introduits par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Les terrains repérés sur le plan de zonage comme « espaces verts remarquables » sont régis par les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre, les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières (précisions techniques), si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Les tailles d'entretien des arbres ne sont pas soumises à une déclaration préalable, elles doivent cependant être réalisées dans les règles de l'art afin d'éviter le dépérissement des végétaux.

Les travaux d'aménagements des espaces verts protégés destinés à l'ouverture au public, à l'augmentation de l'intérêt écologique et paysager sont autorisés et leur réaménagement qualitatif sera encouragé.

Dans les périmètres des espaces verts protégés, les seules constructions autorisées sont les annexes.

Les arbres remarquables :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un arbre remarquable repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à ces éléments de paysage.

Les secteurs couverts par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) :

Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003.

Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Essonne a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2012-DDT-SE n°280 du 18 juin 2012.

Ils constituent des servitudes qui s'imposent aux autorisations du droit des sols.

Pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRi reportées sur le plan de zonage, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation.

Les éléments bâtis remarquable, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Les bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage sont régis par les dispositions de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme.

Ces bâtiments remarquables repérés comme patrimoine ne pourront supporter la démolition du bâti principal ainsi que l'isolation par l'extérieur.

Par ailleurs, des prescriptions spécifiques, qui sont déclinées dans l'Orientation d'Aménagement de Programmation Patrimoine, s'appliquent sur ces constructions repérés et identifiés.

Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, plusieurs emplacements réservés, délimités sur le plan de zonage, ont été instaurés. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

D'autres éléments spécifiques

- Les « linéaires commerciaux et actifs » à maintenir au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.
- La localisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les secteurs d'OAP.
- Des secteurs de hauteurs spécifiques.
- Des périmètres de constructibilité limitée au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.

Le règlement, pour chacune des zones identifiées au plan de zonage, a été rédigé selon la nouvelle structure issue de la loi ALUR et précisée par le décret du 25 décembre 2015. Celui-ci s'organise donc de la manière suivante :

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1/ Destinations et sous destinations interdites

2/ Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ Volumétrie et l'implantation des constructions

2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

4/ Stationnement

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Desserte par les voies publiques ou privées

2/ Desserte par les réseaux

3/ Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Enfin, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur. Elles sont au nombre de 8, à savoir :

4 OAP sectorielles :

- OAP Les Tarterêts ;
- OAP La Montagne-des-Glaïses ;
- OAP Le Cirque de l'Essonne ;
- OAP La Papeterie.

4 OAP thématiques :

- OAP Trame verte et bleue ;
- OAP Patrimoine ;
- OAP Mobilité, stationnement ;
- OAP Qualité architecturale.

Dispositions générales

Application des règles du règlement

Dans le cas où plusieurs règles du présent règlement seraient contradictoires, c'est la règle la plus défavorable qui s'applique.

Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement en cas d'impossibilité technique

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des articles L.151-34 à 36 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre des articles L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel

des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Constructions existantes

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

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le code de l'urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Permis de démolir et déclarations préalables

Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir, que la demande soit séparée ou incluse dans toute autre demande d'autorisation du droit des sols :

Le permis de démolir est instauré par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2011, en conséquence, toute démolition est soumise à autorisation préalable.

La déclaration préalable est instaurée par délibération du conseil municipal en date du 8 octobre 2007 pour les clôtures, en conséquence, les clôtures sont à autorisation préalable.

La déclaration préalable est instaurée à Corbeil-Essonnes par délibération du conseil municipal en date du 7 décembre 2015 pour les ravalements, en conséquence, les ravalements sont soumis à autorisation préalable.

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-27 du code de l'urbanisme.

2 - Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- L.433-3 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- L.111-7 relatif à la réalisation de réseaux ;
- L.111-6 à L.111-10 relatif aux routes à grande circulation.

3 - S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

4 - Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

5 - Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règlement local de publicité

Les publicités, les enseignes et pré-enseignes devront respecter le règlement local de publicité.

Règles de construction

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du code de la construction et de l'habitation et du code civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

Sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Corbeil-Essonnes figure sur le plan de zonage. En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du Préfet de région.

Définitions des destinations et sous-destinations (articles R.151-27 à R.159 du code de l'urbanisme)

DEFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
<p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.</p>	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.) - Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D.324-13). - Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
<p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
<p>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».</p> <p>Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).</p>

Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.). - Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hébergement hôtelier et touristique	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle). Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, etc.).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc..
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public. - Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires,

groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<p>etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<ul style="list-style-type: none"> - Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). - Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc..
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	<ul style="list-style-type: none"> - Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. - Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L.6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc..
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive.	<ul style="list-style-type: none"> - Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football, etc.).

<p>Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>	<p>- Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).</p>
<p>Autres équipements recevant du public</p>	
<p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>	<p>Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, etc.) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, etc.), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</p>

Les normes applicables en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Il s'applique lorsque, le règlement de la zone, n'a pas prévu de disposition contraire.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les dimensions minimales des places et des accès figurent ci-après.

Dispositions à respecter pour les rampes :

Pour les maisons individuelles et autres types de constructions :

Les rampes devront respecter une largeur minimum de :

- 3,50 mètres pour une rampe en sens unique ;
- 3,50 mètres pour une rampe en double sens desservant jusqu'à 30 places ;
- 6 mètres pour une rampe en double sens desservant plus de 30 places.

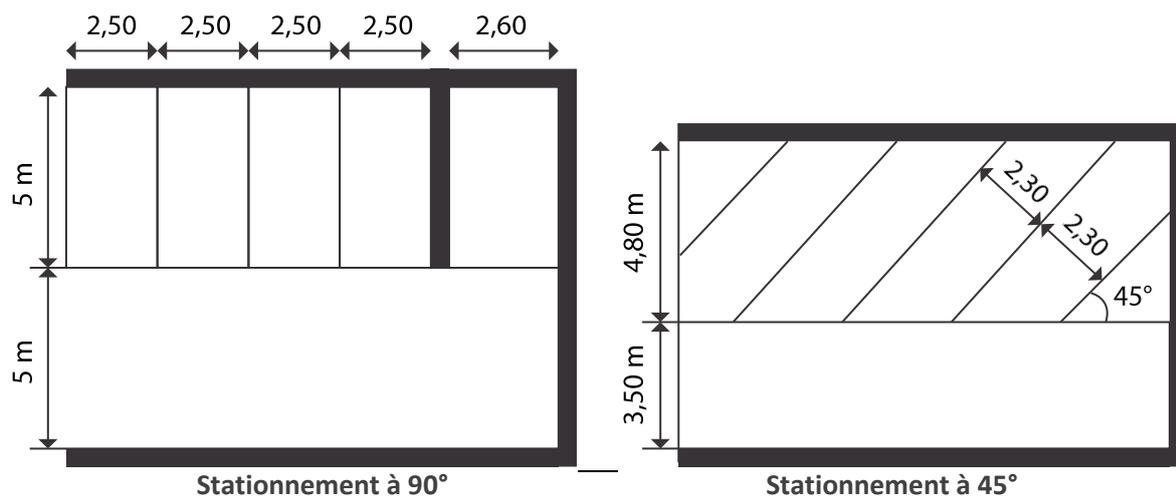
Pour les stationnements collectifs, les règles ci-dessous sont applicables :

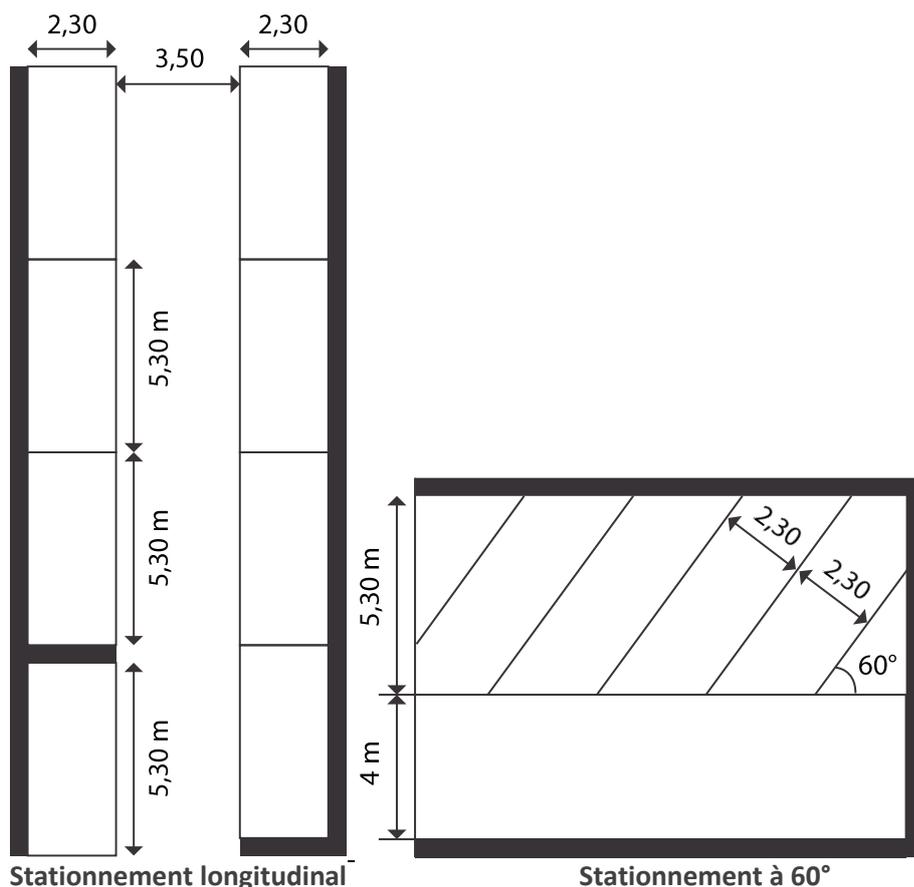
Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne pourra être supérieure à 4%. Après les 5 premiers mètres, la pente ne pourra excéder 18%.

En cas de rampe en double sens, le stockage de 2 véhicules en attente devra être assuré dans l'emprise foncière du projet.

Dimension des places :

Selon la manière dont les places sont réalisées, les règles de longueur, de largeur et de dégagement minimum présentées doivent être respectées.





Les places en sous-sol devront respecter le code de la construction.

A/ Le stationnement des véhicules motorisés

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le respect du nombre de places à réaliser n'est pas applicable aux changements de destination créant au maximum un logement sans création de surface de plancher supplémentaire sauf UA (dispositions particulières).

Pour tous projets, 5% du nombre de places de stationnement devront être accessibles et réservées aux personnes à mobilité réduite.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le pré équipement d'au moins 10% des emplacements nécessaires sera prévu afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles et devront se conformer aux dispositions en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Règles applicables aux constructions à destination d'habitation

Les places en sous-sol ne pourront pas être boxées.

Pour le logement :

Le nombre de places par logement est fixé à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, (soit une place pour 50 m² ou moins, 2 places au-delà de 50 m², 3 places au-delà de 100m²...), avec un minimum de 2 places par logement.

Une place de stationnement visiteur sera créée pour 5 logements construits ou créés suite à un aménagement. Les places visiteurs seront extérieures, matérialisées et accessibles depuis la voie.

Les places commandées (2 maximum) sont autorisées pour les logements de 4 pièces et plus avec au minimum 1 place en accès direct par logement.

Dispositions particulières :

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour l'hébergement (foyer jeunes travailleurs ou travailleurs migrants, résidence de personnes âgées ou de personnes handicapées, résidence sociale) ou résidence étudiante :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est de 1 place pour 5 chambres.

Cette disposition n'est pas applicable aux chambres dites « autonomes » équipées d'une kitchenette et de sanitaires.

Règles applicables aux constructions à destination des activités des secteurs secondaires et tertiaires

Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés, il est exigé :

1 place par tranche de 45 m² (soit une place pour 45 m² ou moins, 2 places au-delà de 90 m², 3 places au-delà de 135 m², etc.) de la surface de plancher affectée aux bureaux.

Toutefois, à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante le seuil est fixé à 55 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, il est exigé :

1 place par tranche de 100 m² (soit une place pour 100 m² ou moins, 2 places au-delà de 100 m², 3 places au-delà de 200 m², etc.) de surface de plancher affectée à l'activité ou l'industrie.

Pour les entrepôts et les locaux techniques (groupes électrogènes, baies informatiques, chaufferies, chambres froides, stockage de matériel...) il sera demandé une place par 200 m² de plancher.

Règles applicables aux constructions à destination de commerces et activités de services

1 place par tranche de 50 m² (soit une place pour 50 m² ou moins, 2 places au-delà de 50 m², 3 places au-delà de 100 m², etc.) de surface de plancher affectée.

- Hôtels et résidence de tourisme : 1 place par chambre ;
- Restauration : 1 place pour 10 m² de salle de restauration (terrasse comprise), sauf pour les zones UA ;
- Salle de jeux, de spectacle... : 1 place pour 20 m² de salle.

Règles applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les établissements scolaires et d'enseignement, il est exigé :

- pour les établissements du premier degré : deux places de stationnement par classe ;
- pour les établissements du second degré : trois places de stationnement par classe.

Pour les autres constructions (salles de réunions, établissements d'enseignement supérieur, équipements culturels, sociaux, culturels, etc.) : le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement et notamment sa capacité d'accueil.

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc..

B/ Le stationnement des deux roues

Règle applicable aux constructions à destination de logement :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, un local cycles et poussettes par cage d'escalier est aménagé d'au moins 3 m². L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

Règle applicable aux constructions à destination de bureaux :

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Règle applicable aux constructions à destination à usage d'activités et commerces :

Pour les constructions à destination d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et d'industrie, il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour dix employés.

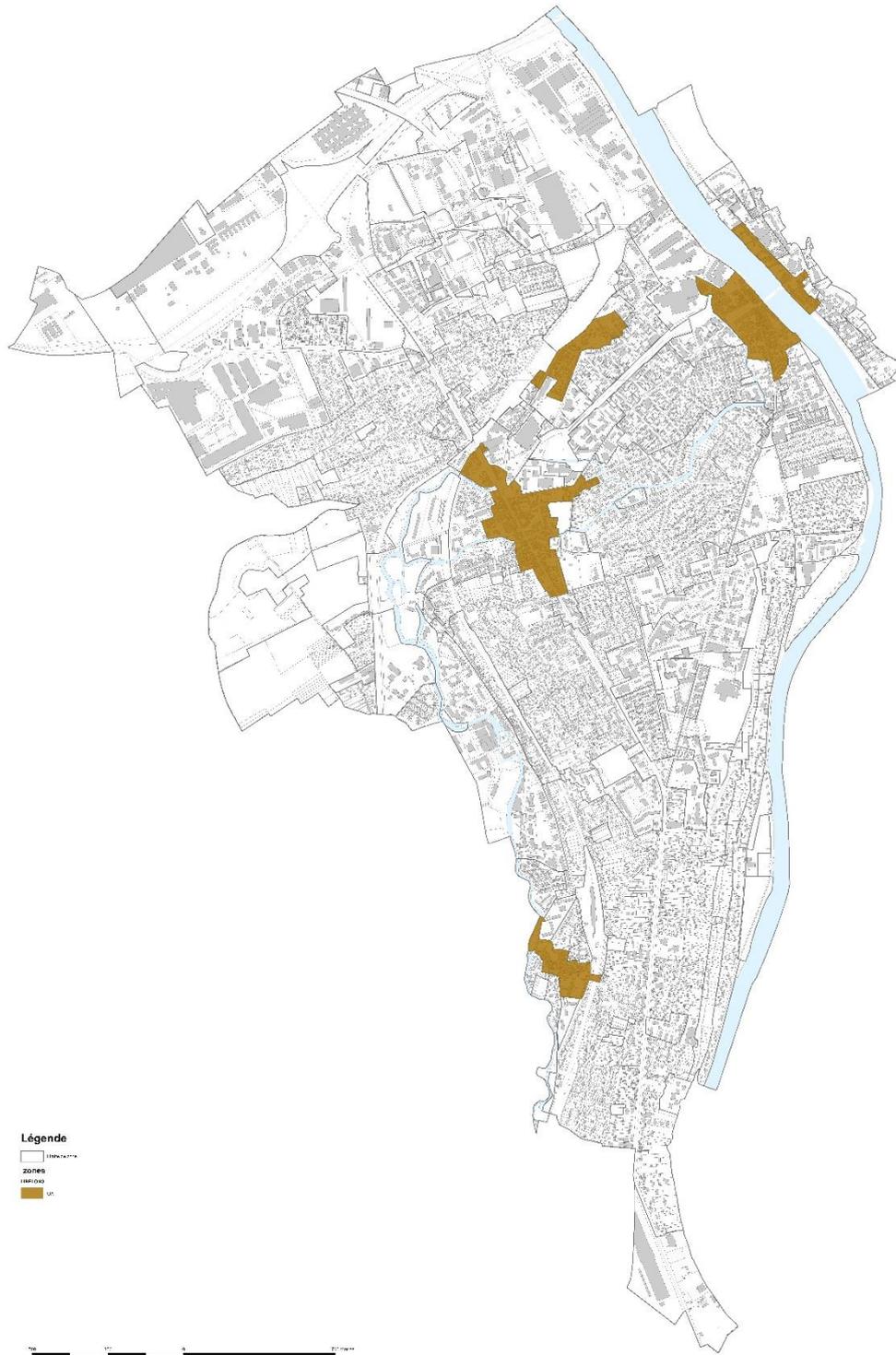
Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour 12 élèves.

ZONE UA

La zone UA correspond aux deux centres anciens de Corbeil-Essonnes, à savoir le vieux-Corbeil et le centre Essonnes, et comprend également trois secteurs de faubourg, le centre Rive-Droite, les Bordes (à proximité du quartier de Gare) et Moulin-Galant.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme ;
- les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable et à autorisation préalable pour les dépôts d'hydrocarbure, et les chaufferies collectives ainsi que les installations classées du domaine public ferroviaire nécessaires au fonctionnement du service public et celles existantes soumises à déclaration dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation à conditions :
 - o que, dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
 - o qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Les linéaires commerciaux :

Le changement de destination des commerces situés à rez-de-chaussée donnant sur rue, en une autre destination est interdit sur les axes commerciaux figurant au plan de zonage.

Les zones de retraits gonflements des argiles :

Les constructeurs sont invités à respecter les dispositions du cahier de recommandation pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement.

Les zones humides potentielles :

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (éviter, réduire, compenser) s'applique (conformément à l'article L.110-1 du code de l'environnement).

Zone de restriction d'occupation du sol :

Dans la « zone de danger des Grands-Moulins de Corbeil », telle qu'elle est délimitée sur le plan de zonage, toute nouvelle construction ou modification de l'existant qui conduirait à augmenter le nombre de personnes susceptibles d'être exposées à un sinistre de cet établissement, est interdite ».

Périmètre de constructibilité limitée (article L.151-41 5° du code de l'urbanisme) :

En application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée indiqués sur le plan de zonage, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), seuls sont admis :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 5%.

Paragraphe 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots :

En dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

A/ L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux rives de l'Essonne

Les constructions neuves doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies ou en continuité du reculement de fait constitué par les façades des bâtiments contigus existants afin de cacher les pignons apparents des constructions voisines.

Toutefois, dans le cas d'une extension d'une construction existante ne respectant pas cette règle, l'implantation à l'alignement ne sera pas obligatoire.

Le long des sentiers piétonniers, les constructions doivent s'implanter à **5 mètres** de l'alignement actuel ou futur.

Les balcons et oriels ne peuvent excéder 0,80 mètre de profondeur en surplomb du domaine public, si l'emprise publique est égale ou supérieure à 8 mètres. Ils doivent être placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol s'il n'existe pas de trottoir et à 3,50 mètres s'il existe un trottoir de 1,40 mètre au moins de largeur. Si l'emprise publique est inférieure à 8 mètres le surplomb n'est pas autorisé.

Aucun rejet des eaux pluviales y compris des balcons n'est autorisé sur le domaine public.

Une marge de recul de **6 mètres** par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

B/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle spécifique aux terrains situés en limite d'une zone UH :

Les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la hauteur à l'égout avec un minimum de **4 mètres**.

Les constructions principales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites ou en recul.

Toutefois, un front urbain doit être construit entre les limites séparatives aboutissant aux voies : ce front urbain peut être constitué par la construction principale, les annexes ou des éléments bâtis (murs, porches, etc.).

En cas d'implantation de la construction sur les limites, aucune vue directe ne peut être créée.

Pour les constructions implantées en recul, la marge de recul minimum doit être égale à :

- en l'absence de vue directe : la moitié de la hauteur à l'égout, avec un minimum de **2,5 mètres** ;
- en cas de vue(s) directe(s) : la moitié de la hauteur à l'égout, avec un minimum de **4 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle pour ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Les constructions annexes :

Elles peuvent s'implanter sur les limites à condition que :

- la longueur implantée sur les limites n'excède pas 6 mètres ;
- la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres ;
- aucune vue directe ne soit créée.

Dans le cas d'une implantation en recul, elles doivent respecter les marges de recul des constructions principales.

C/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions non contigües sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une marge de recul égale à :

- En l'absence de vue directe : la moitié de la hauteur à l'égout la plus haute avec un minimum de **4 mètres**,
- En cas de vue(s) directe(s) : la hauteur à l'égout la plus haute avec un minimum de **8 mètres**.

Il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions principales et les annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

D/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à **70%**.

Règles particulières :

Pour les constructions existantes qui dépasseraient l'emprise au sol autorisée à la date d'approbation du présent PLU, une emprise supplémentaire de **8 m²** maximum peut être accordée afin de créer un accès extérieur (escalier, ascenseur) aux étages supérieurs.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

E/ La hauteur des constructions

Les constructions principales :

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **12 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère ou sommet du brisis ;
- **17 mètres** au faîtage.

En limite d'une zone UH, dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite, la hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres**.

Règle spécifique au périmètre de Moulin Galant figurant au plan de zonage :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **9 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère ou sommet du brisis ;
- **12 mètres** au faîtage.

En limite d'une zone UH, dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite, la hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres**.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques ne peuvent pas dépasser une hauteur de **17 mètres** maximum.

Les constructions annexes :

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder **3,50 mètres**.

Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A/ Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent être réalisées :

- Soit en reprenant la forme, le gabarit, le style des constructions existant dans le secteur
- Soit selon un traitement architectural contemporain à la condition de s'intégrer au mieux au paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions neuves doivent attacher une attention extrême aux proportions (vides, pleins, largeur des vides, hauteur des vides), aux hauteurs des bâtiments par rapport au tissu environnant, aux hauteurs d'étages qui doivent être en cohérence avec celles des immeubles voisins.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, etc.).

Les toitures :

Les toitures à pentes sont couvertes en tuiles plates ou en ardoises.

Les toitures « à la Mansard » sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Les ouvertures :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Les ouvertures de toit doivent être composées en respectant les percements inférieurs de façade. Un seul niveau de châssis par toiture est autorisé.

Les ouvertures en façade doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Les murs et parements extérieurs :

Les différents murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

B/ Les travaux réalisés sur les constructions existantes (réhabilitation, transformation, extension)

Les interventions sur le bâti existant doivent viser à restaurer, à réhabiliter et/ou à modifier ces constructions existantes dans le respect de leur intégrité urbaine, architecturale.

Les toitures :

Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification : la pente existante, le sens du faîtage et les débords de toiture doivent être conservés.

Pour les constructions dont le matériau de couverture d'origine présente un aspect de qualité mais devant être remplacé, remanié ou complété, le matériau de couverture de remplacement doit être identique ou équivalent au matériau de couverture existant.

Les ouvertures :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Les ouvertures de toit doivent être composées en respectant les percements inférieurs de façade. Un seul niveau de châssis par toiture est autorisé.

La création de nouvelles ouvertures doit s'harmoniser avec celles existantes. Les baies nouvelles doivent être disposées régulièrement dans l'axe des percements existants afin de respecter la composition de la façade.

Les volets roulants peuvent être autorisés sous condition qu'ils soient implantés en fond d'embrasure et que le coffre soit inclus dans la maçonnerie du linteau ou installé à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

Les murs et façades :

L'intégrité des maçonneries doit être respectée. Les reprises de maçonneries doivent être strictement identiques aux maçonneries existantes, pour le choix des matériaux et leur mise en œuvre.

Les éléments techniques :

Les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, chaufferies, installations de climatisation, etc. doivent être dissimulés par des habillages architecturaux.

C/ Autres types de travaux

Les antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques :

Les antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie.

Les clôtures :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures et constructions existantes voisines.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux clôtures pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein compris entre 50 cm et 1 mètre surmonté d'un dispositif horizontal ou vertical.

Une exception est faite pour les portes, portails, portillons et les coffrets (boîtiers ERDF - GRDF, France Telecom, etc.) qui peuvent être totalement en partie pleine.

Les portails et portillons peuvent être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'un mur anciens en pierres.

Les clôtures en PPRi :

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être ajourées et répondre à deux critères :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

Une clôture n'est pas considérée comme pleine si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Le grillage ne sera pas autorisé pour une clôture sur rue.

Les autres clôtures :

En limite séparative, les clôtures doivent être de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Les façades commerciales :

Les protections de sécurité des façades commerciales doivent être insérées dans la devanture et ne pas être visibles.

Les protections contre le soleil doivent être positionnées au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du premier étage. Elles doivent s'accompagner des caches destinés à incorporer le mécanisme.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **10 %** de la surface de la parcelle. Ces espaces doivent être plantés et/ou engazonnés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

Nota Bene : un cahier de recommandation concernant les plantations aux abords des berges est disponible à titre indicatif en annexe du règlement.

Paragraphe 4 : stationnement

Chaque parcelle issue d'une opération tendant à la division d'une propriété doit répondre aux normes de stationnement sur son emprise.

Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé dans les dispositions générales - « normes applicables en matière de places de stationnement »

Toutefois, cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements de la surface de plancher des constructions existantes créant au maximum un logement supplémentaire par niveau ;
- pour les changements de destination, le nombre de places de stationnement à créer est calculé par différence entre les besoins théoriques avant travaux et les besoins théoriques après travaux au regard de la nouvelle destination.

Dans tous les cas, aucune place de stationnement ne peut être supprimée sauf si celle-ci est reconstituée sur le terrain.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

A/ Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

B/ Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain et un accès pour les boxes de parking situés à l'alignement ou dans la marge de recul pour faciliter l'accès sur la voirie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de **2,70 mètres** minimum.

C/ Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage par exemple), notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée avec une largeur minimum de **3,5 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Règle pour les opérations comportant moins de 5 logements :

La largeur des voies de desserte interne doit être de **3,5 mètres** minimum.

Toutefois, cette largeur peut être réduite à **3 mètres** pour les terrains existants et sous condition de ne desservir qu'un seul logement ou une annexe réservée au stationnement.

Règle pour les opérations comportant 5 logements ou plus :

La largeur des voies de desserte interne doit être de **7 mètres** minimum.

Les voies doivent intégrer au minimum un trottoir répondant aux normes d'accessibilité.

Toutefois cette largeur peut être réduite à **3,50 mètres** nonobstant les dispositions ci-dessus si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation (une entrée et une sortie distincte), et sous condition de concerner une opération de 10 logements maximum.

Règle pour les voies de desserte interne desservant uniquement des places de stationnements extérieurs :

Jusqu'à 10 places de stationnements : la largeur de voie devra être de **3,50 mètres** minimum.

Au-delà de 10 places de stationnement : la largeur de voie devra être de **5 mètres** minimum.

Dans tous les cas, le dégagement minimum devra être respecté (cf. normes à respecter pour la réalisation des places de stationnement).

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

A/ Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

B/ Assainissement

Toute construction (existante ou neuve) doit respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur.

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

En aucun cas des eaux pluviales ne doivent rejoindre le réseau d'eaux usées. De la même façon, les eaux usées ne doivent pas rejoindre le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Les eaux usées :

Les eaux domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci doit être adapté à la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la

construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.) :

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter des eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous-sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public, si existant après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 20 ans) conformément au zonage d'assainissement ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

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. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

C/ Desserte électricité et téléphone

Pour toute construction nouvelle, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

D/ Stockage et collecte des déchets ménagers

La collecte en points d'apport volontaire sur l'unité foncière doit être privilégiée.

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective.

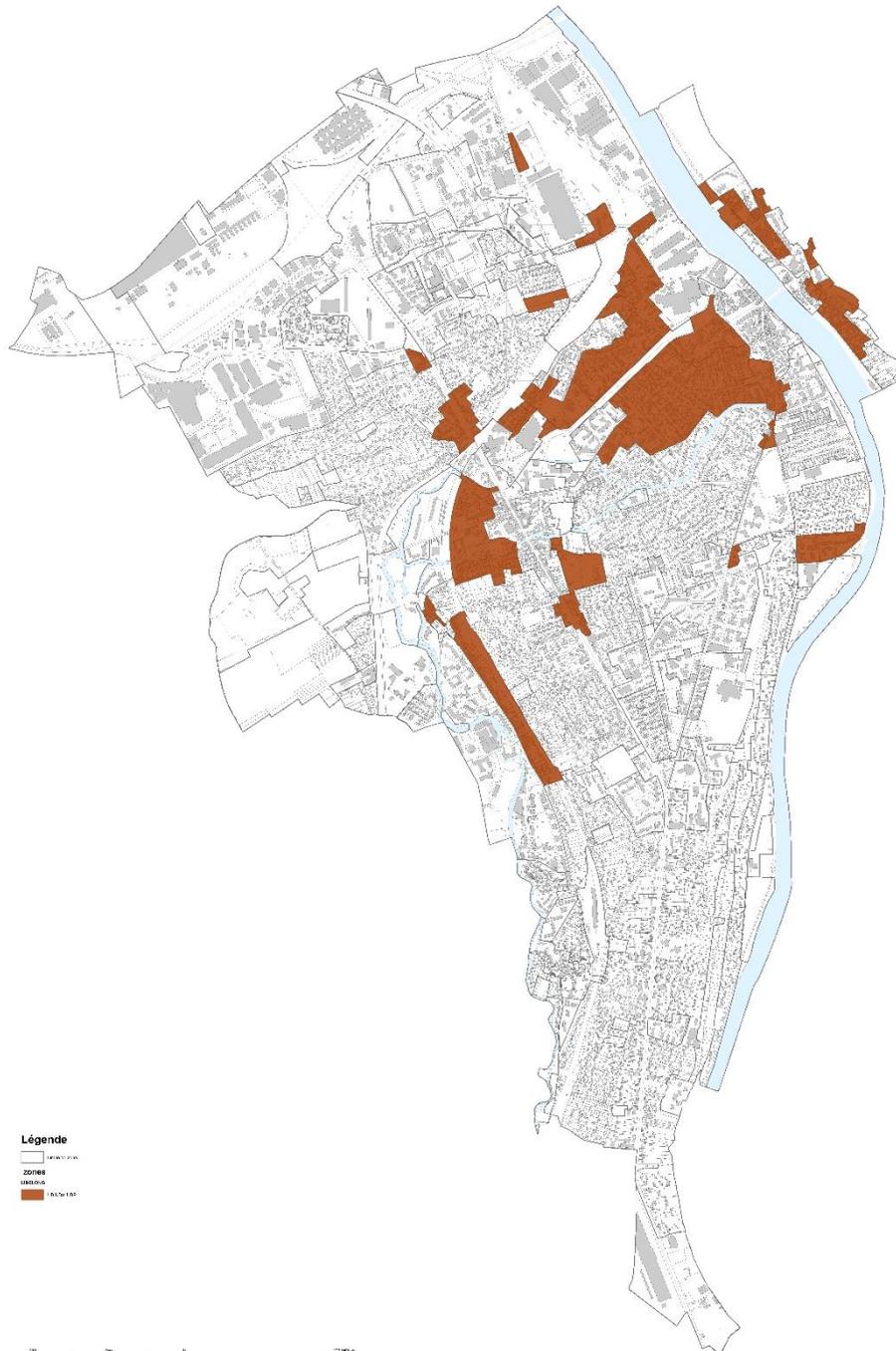
Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.

ZONE UB

La zone UB correspond à des secteurs mixtes (habitat, activités, etc.) et plus denses que les quartiers pavillonnaires, situés le long d'axes structurants de la commune ou en continuité des deux secteurs anciens de Corbeil et Essonnes.

Un sous-secteur UBp est identifié. Il regroupe les secteurs de faubourgs entre Corbeil et Essonnes, présentant une valeur patrimoniale et paysagère particulière.

Le sous-secteur UBa correspond à une partie du projet de ZAC de la Montagne-des-Glaïses.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme ;
- les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable et à autorisation préalable pour les dépôts d'hydrocarbure, et les chaufferies collectives ainsi que les installations classées du domaine public ferroviaire nécessaires au fonctionnement du service public et celles existantes soumises à déclaration dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation à conditions :
 - o que, dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
 - o qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Les linéaires commerciaux :

Le changement de destination des commerces situés à rez-de-chaussée donnant sur rue en une autre destination est interdit sur les axes commerciaux figurant au plan de zonage.

Les zones de retraits gonflements des argiles :

Les constructeurs sont invités à respecter les recommandations pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement.

Les zones humides potentielles :

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC éviter, réduire, compenser) s'applique (conformément à l'article L.110-1 du code de l'environnement).

Périmètre de constructibilité limitée (article L.151-41 5° du code de l'urbanisme) :

En application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée indiqués sur le plan de zonage, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), seuls sont admis :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 5%.

Paragraphe 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots :

En dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

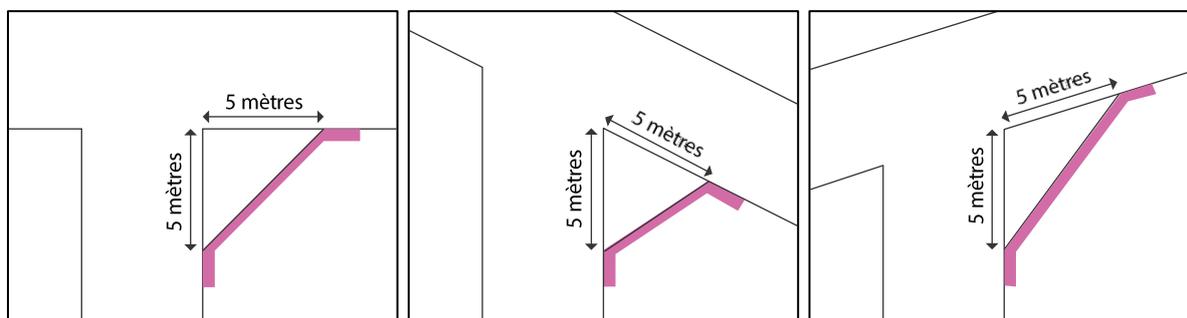
Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

A/ L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux rives de l'Essonne

Les constructions doivent s'implanter en recul de **5 mètres** minimum de l'alignement actuel ou futur. Toutefois, en cas de construction ne respectant pas la marge de recul existante sur le terrain du projet ou voisin, la construction peut s'implanter en limite si elle s'adosse à une construction de dimension suffisante pour qu'elle s'insère dans les héberges existantes.

Le long des voies marquées en noir sur le plan de zonage : tout terrain doit comporter un élément bâti continu à l'alignement actuel ou futur afin de constituer un front urbain continu. Ce front urbain peut être créé par une ou plusieurs constructions, un mur ou un porche. Des décrochements sont autorisés dans une marge qui n'excède pas deux mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur et pour une longueur de 2 mètres maximum.

Pour toutes constructions neuves, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment rejoignant deux points situés respectivement à **5 mètres** de recul de la pointe de l'angle des deux voies.



Dans la marge de recul, sont autorisés, les escaliers desservant un rez-de-chaussée, un perron, une marquise, les locaux techniques.

Les balcons et oriel ne peuvent excéder 0,80 mètre de profondeur en surplomb du domaine public, si l'emprise publique est égale ou supérieure à 8 mètres. Ils doivent être placés à 4,30 mètres au

moins au-dessus du sol s'il n'existe pas de trottoir et à 3,50 mètres s'il existe un trottoir de 1,40 mètre au moins de largeur. Si l'emprise publique est inférieure à 8 m le surplomb n'est pas autorisé.

Aucun rejet des eaux pluviales y compris des balcons n'est autorisé sur le domaine public.

Une marge de recul de 6 mètres par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

B/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter en recul lorsque cette limite correspond à une limite avec un bâti remarquable.

Règle spécifique aux terrains situés en limite d'une zone UH :

Les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la hauteur à l'égout avec un minimum de **8 mètres**.

Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en recul.

Le long des voies marquées en noir sur le plan de zonage : un front urbain doit être construit entre les limites séparatives aboutissant aux voies : ce front urbain peut être constitué par la construction principale, les annexes ou des éléments bâtis : murs, porches, etc..

La construction doit être implantée en recul de la limite de fond.

En cas d'implantation de la construction sur les limites séparatives, aucune vue directe ne peut être créée.

Pour les constructions implantées en recul, la marge de recul minimum doit être égale à :

- en l'absence de vue directe : la moitié de la hauteur à l'égout, avec un minimum de **3 mètres**,
- en cas de vue(s) directe(s) : la hauteur à l'égout, avec un minimum de **6 mètres**.

En secteur UBa, les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété à condition que la limite en question soit située à moins de **12 mètres** de l'alignement d'une voie et que la construction ne dépasse une hauteur de **R+1+C**.

Au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement ou le secteur UBp :

Les constructions doivent s'implanter en recul de toutes les limites.

Toutefois, la construction peut néanmoins s'implanter en limite séparative si elle s'adosse à une construction de dimension suffisante pour qu'elle s'insère dans les héberges existantes.

La marge de recul minimum doit être égale à :

- en l'absence de vue directe : la moitié de la hauteur à l'égout, avec un minimum de **3 mètres**,
- en cas de vue(s) directe(s) : la hauteur à l'égout, avec un minimum de **6 mètres**,

Les constructions annexes :

Les garages :

Les garages peuvent s'implanter sur les limites à condition que :

- la longueur implantée sur les limites n'excède pas **6 mètres**.
- aucune vue directe ne pourra être créée

En cas d'implantation en recul, la marge à respecter est de :

- en l'absence de vue directe : **2,50 mètres** de la limite ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **6 mètres** de la limite.

Les annexes jusqu'à 8 m² d'emprise au sol :

Elles peuvent s'implanter sur les limites si la hauteur maximale n'excède pas **2,50 mètres** ou en recul. Dans le cas d'une implantation en recul, il n'est pas fixé de règle. Toutefois, en cas de vue directe, un recul de **8 mètres** doit être respecté.

Les autres annexes :

Elles doivent s'implanter en recul avec un minimum de :

- en l'absence de vue directe : **2,50 mètres** de la limite ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **8 mètres** de la limite.

C/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions non contigües sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une marge de recul égale à :

- en cas de vue(s) directe(s) : la hauteur à l'égout la plus haute avec un minimum de **12 mètres**,
- dans les autres cas, la moitié de la hauteur à l'égout la plus haute avec un minimum de **6 mètres** ;

Il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions principales et les annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

D/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à **40%**.

Règle spécifique au sous-secteur UBa :

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à **50%**.

Règle spécifique au sous-secteur UBp :

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à **35%**.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques.

E/ La hauteur des constructions

Règle spécifique aux terrains situés en limite d'une zone UH :

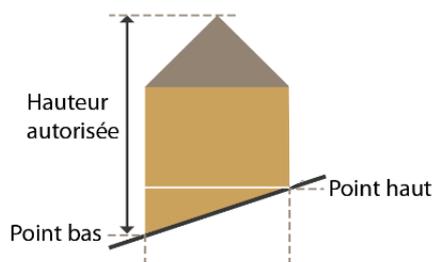
Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite avec la zone UH, la hauteur maximale ne pourra excéder **10 mètres**.

Les constructions principales :

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point bas de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **9 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) ;
- **12 mètres** au faîtage.



En cas de décaissement : la hauteur maximum est de **12 mètres** par rapport au terrain fini. Le décaissement est limité à **1 m** maximum.

En cas de remblaiement : la hauteur maximum est de **12 mètres** par rapport au terrain naturel. Le remblaiement est limité à **1 m** maximum.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques dont le bon fonctionnement nécessite une hauteur supérieure.

Règle au sein du secteur de hauteur spécifique de la place Salvandy figurant au plan de zonage :

A l'intérieur du secteur de hauteur spécifique identifié sur le plan de zonage au niveau de la place Salvandy, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3+attique, +comble ou mansard, afin de prendre en compte l'environnement bâti.

La hauteur maximale est fixée à **17 mètres**.

Toutefois, cette hauteur ne pourra être utilisée que sur 50% de l'emprise au sol autorisée par le présent règlement. De plus, la partie du bâtiment bénéficiant de cette hauteur spécifique devra donner prioritairement sur la place Salvandy.

Règle spécifique au sous-secteur UBp :

Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le plan de zonage, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) ;
- **10 mètres** au faîtage.

En cas de décaissement : la hauteur maximum est de **10 mètres** par rapport au terrain fini. Le décaissement est limité à **1 m** maximum.

En cas de remblaiement : la hauteur maximum est de **10 mètres** par rapport au terrain naturel. Le remblaiement est limité à **1 m** maximum.

Les constructions annexes :

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder **3,50 mètres** au point le plus haut.

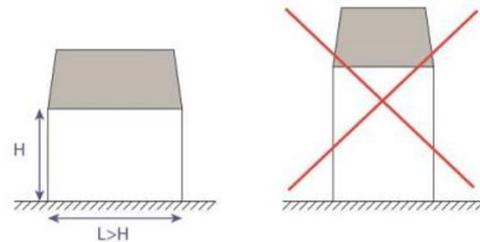
Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A/ Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent être réalisées :

- Soit en reprenant la forme, le gabarit, le style des constructions existant dans le secteur
- Soit selon un traitement architectural contemporain à la condition de s'intégrer au mieux au paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions neuves doivent attacher une attention extrême aux proportions (vides, pleins, largeur des vides, hauteur des vides), aux hauteurs des bâtiments par rapport au tissu environnant, aux hauteurs d'étages qui doivent être en cohérence avec celles des immeubles voisins.



Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, etc.).

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.

Les toitures :

Les toitures à pentes sont couvertes en tuiles ou en ardoises.

Les toitures « à la Mansard » sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Les ouvertures :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Les ouvertures de toit doivent être composées en respectant les percements inférieurs de façade. Un seul niveau de châssis par toiture est autorisé.

Les ouvertures en façade doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Les murs et parements extérieurs :

Les différents murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

B/ Les travaux réalisés sur les constructions existantes (réhabilitation, transformation, extension)

Les interventions sur le bâti existant doivent viser à restaurer, à réhabiliter et/ou à modifier ces constructions existantes dans le respect de leur intégrité urbaine, architecturale.

Les toitures :

Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification : la pente existante, le sens du faîtage et les débords de toiture doivent être conservés.

Pour les constructions dont le matériau de couverture d'origine présente un aspect de qualité mais devant être remplacé, remanié ou complété, le matériau de couverture de remplacement doit être identique ou équivalent au matériau de couverture existant.

Les ouvertures :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Les ouvertures de toit doivent être composées en respectant les percements inférieurs de façade. Un seul niveau de châssis par toiture est autorisé.

La création de nouvelles ouvertures doit s'harmoniser avec celles existantes. Les baies nouvelles doivent être disposées régulièrement dans l'axe des percements existants afin de respecter la composition de la façade.

Les volets roulants peuvent être autorisés sous condition qu'ils soient implantés en fond d'embrasure et que le coffre soit inclus dans la maçonnerie du linteau ou installé à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

Les murs et façades :

L'intégrité des maçonneries doit être respectée. Les reprises de maçonneries doivent être strictement identiques aux maçonneries existantes, pour le choix des matériaux et leur mise en œuvre.

Les éléments techniques :

Les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, chaufferies, installations de climatisation, etc. doivent être dissimulés par des habillages architecturaux.

C/ Autres types de travaux

Les antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques :

Les antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie.

Les clôtures :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures et constructions existantes voisines.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux clôtures pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein compris entre 50 cm et 1 mètre surmonté d'un dispositif horizontal ou vertical.

Une exception est faite pour les portes, portails, portillons et les coffrets (boîtiers ERDF - GRDF, France Telecom, etc.) qui peuvent être totalement en partie pleine.

Les portails et portillons peuvent être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'un mur anciens en pierres.

Les clôtures en PPRi :

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être ajourées et répondre à deux critères :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

Une clôture n'est pas considérée comme pleine si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10 cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Le grillage ne sera pas autorisé pour une clôture sur rue.

Les autres clôtures :

En limite séparative, les clôtures doivent être de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Les façades commerciales :

Les protections de sécurité des façades commerciales doivent être insérées dans la devanture et ne pas être visibles.

Les protections contre le soleil doivent être positionnées au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du premier étage. Elles doivent s'accompagner des caches destinés à incorporer le mécanisme.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **40%** de la surface de la parcelle sauf en UBa. Ces espaces devront être plantés ou engazonnés.

Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 150 m² de superficie de pleine terre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Règle spécifique au sous-secteur UBp :

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **50%** de la surface de la parcelle.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

Nota Bene : Un cahier de recommandation concernant les plantations aux abords des berges est disponible à titre indicatif en annexe du règlement.

Paragraphe 4 : stationnement

Chaque parcelle issue d'une opération tendant à la division d'une propriété doit répondre aux normes de stationnement sur son emprise.

Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé dans les dispositions générales - « normes applicables en matière de places de stationnement »

Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux changements de destination dans le volume des constructions existantes en vue de la création de surface destinées aux activités économiques : commerces, services, artisanat, bureaux sans création de surface de plancher supplémentaire.

Dans le cadre d'une opération de plus de 15 logements, **50%** des places seront intégrées au bâtiment.

Dans tous les cas, aucune place de stationnement ne peut être supprimée sauf si celle-ci est reconstituée sur le terrain.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

A/ Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

B/ Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain et un accès pour les boxes de parking situés à l'alignement ou dans la marge de recul pour faciliter l'accès sur la voirie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès devra être de **2,70 mètres** minimum.

C/ Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte interne destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage par exemple), notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée avec une largeur minimum de **3,5 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Règle pour les opérations comportant moins de 5 logements :

La largeur des voies de desserte interne devra être de **3,5 mètres** minimum.

Toutefois, cette largeur pourra être réduite à **3 mètres** pour les terrains existants et sous condition de ne desservir qu'un seul logement ou une annexe réservée au stationnement.

Règle pour les opérations comportant 5 logements ou plus :

La largeur des voies de desserte interne devra être de **7 mètres** minimum. Les voies devront intégrer au minimum un trottoir répondant aux normes d'accessibilité.

Toutefois cette largeur peut être réduite à **3,50 mètres** nonobstant les dispositions ci-dessus si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation (une entrée/ une sortie distincte), et sous condition de concerner une opération de 10 logements maximum.

Règle pour les voies de desserte interne desservant uniquement des places de stationnements extérieurs :

Jusqu'à 10 places de stationnements : la largeur de voie devra être de **3,50 mètres** minimum.

Au-delà de 10 places de stationnement : la largeur de voie devra être de **5 mètres** minimum.

Dans tous les cas, le dégagement minimum devra être respecté (cf. : normes à respecter pour la réalisation des places de stationnement).

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

A/ Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

B/ Assainissement

Toute construction (existante ou neuve) devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur.

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

En aucun cas des eaux pluviales ne devront rejoindre le réseau d'eaux usées. De la même façon, les eaux usées ne devront pas rejoindre le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Les eaux usées :

Les eaux domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la

construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.) :

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter des eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous-sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public, si existant après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 20 ans) conformément au zonage d'assainissement ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

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. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

C/ Desserte électricité et téléphone

Pour toute construction nouvelle, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

D/ Stockage et collecte des déchets ménagers

La collecte en points d'apport volontaire sur l'unité foncière doit être privilégiée.

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé :

- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective ;
- un local encombrants.

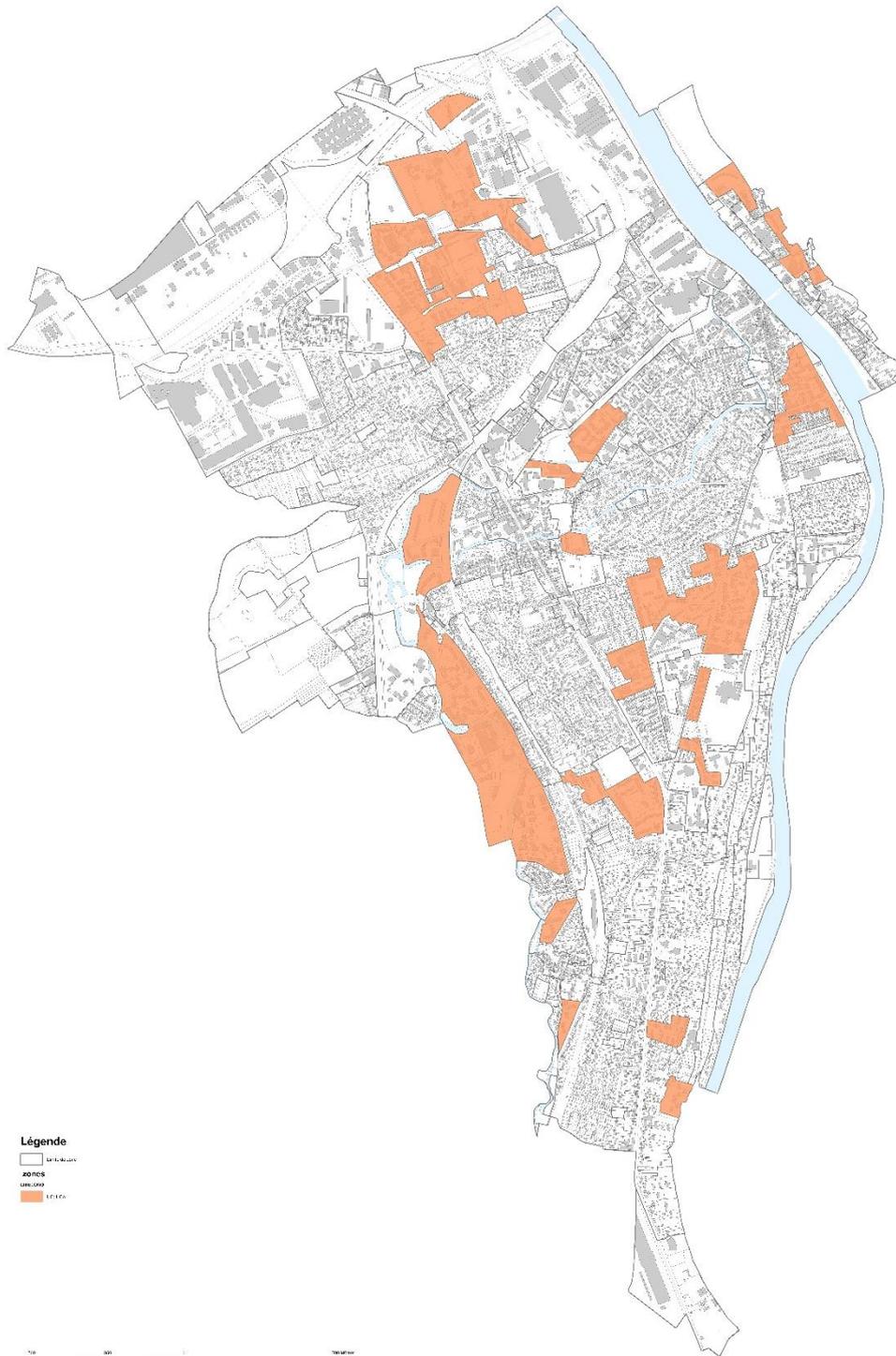
Pour un programme comprenant plus de 4 logements, une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte.

Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.

ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat collectif constitués ainsi qu'aux opérations de renouvellement urbain.

Le sous-secteur UCa correspond à une partie du projet de ZAC de la Montagne-des-Glaïses.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme ;
- les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Sont autorisés sous conditions :

- les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable et à autorisation préalable pour les dépôts d'hydrocarbure, et les chaufferies collectives ainsi que les installations classées du domaine public ferroviaire nécessaires au fonctionnement du service public et celles existantes soumises à déclaration dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation à conditions :
 - o que, dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
 - o qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Les zones de retraits gonflements des argiles :

Les constructeurs sont invités à respecter les recommandations pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement.

Les zones humides potentielles :

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (éviter, réduire, compenser) s'applique (conformément à l'article L.110-1 du code de l'environnement).

Paragraphe 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots :

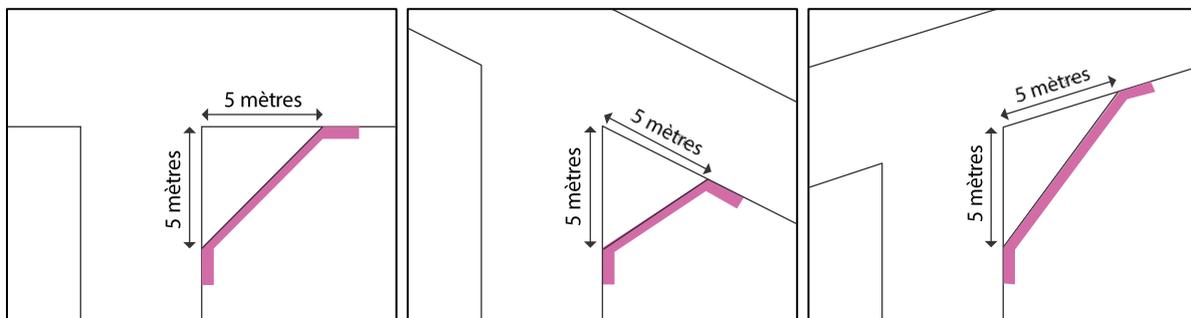
En dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

A/ L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux rives de l'Essonne

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur ou en recul de **3 mètres** minimum.

Pour toutes constructions neuves, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment rejoignant deux points situés respectivement à **5 mètres** de recul de la pointe de l'angle des deux voies.



Le sous-secteur UCa n'est pas assujéti à cette règle.

Sur la rue Emile Zola, un recul spécifique de **10 mètres** doit être respecté, côté impair du n°1 au n°39.

Dans la marge de recul, sont autorisés, les escaliers desservant un rez-de-chaussée, un perron, une marquise, les locaux techniques.

Les balcons et oriel ne peuvent excéder 0.80 mètre de profondeur en surplomb du domaine public, si l'emprise publique est égale ou supérieure à 8 mètres. Ils doivent être placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol s'il n'existe pas de trottoir et à 3,50 mètres s'il existe un trottoir de 1,40 mètre au moins de largeur. Si l'emprise publique est inférieure à 8 mètres le surplomb n'est pas autorisé.

Aucun rejet des eaux pluviales y compris des balcons n'est autorisé sur le domaine public.

Une marge de recul de **6 mètres** par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions.

B/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions

Les constructions doivent être implantées en recul des limites avec une marge de recul de :

- En l'absence de vue directe : la moitié de la hauteur à l'égout (attique comprise), avec un minimum de **4 mètres**,
- En cas de vue(s) directe(s) : la hauteur à l'égout (attique comprise), avec un minimum de **8 mètres**,

Si la limite correspond à une limite entre la zone UC et la zone UH, la marge de recul sera au minimum de **15 mètres**.

Règle spécifique au sous-secteur UCa :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul.

En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, aucune vue directe ne peut être créée.

Pour les constructions implantées en recul, la marge de recul minimum doit être égale à :

- en l'absence de vue directe : la moitié de la hauteur à l'égout (attique comprise), avec un minimum de **2,5 mètres**,
- en cas de vue(s) directe(s) : la hauteur à l'égout (attique comprise), avec un minimum de **8 mètres**.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

C/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une marge de recul égale à :

- En absence de vue directe : la moitié de la hauteur à l'égout (attique comprise) de la façade plus haute avec un minimum de **6 mètres** ;
- En cas de vue(s) directe(s) : la hauteur à l'égout (attique comprise) de la façade plus haute avec un minimum de **12 mètres**.

Règle spécifique au sous-secteur UCa :

Les constructions doivent respecter entre elles une marge de recul égale à :

- En absence de vue directe : **4 mètres** minimum ;
- En cas de vue(s) directe(s) : **8 mètres** minimum.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions principales et les annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

D/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à :

- **50%** en UC ;
- **60%** en UCa.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

E/ La hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **12 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) ;
- **15 mètres** au faitage.

Règle spécifique au sous-secteur UCa :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **18 mètres** au point le plus haut.

En limite avec la zone UH : dans une bande de 6 mètres comptée à partir de la limite, la hauteur maximale ne peut excéder **12 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques dont le bon fonctionnement nécessite une hauteur supérieure.

Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au mieux au paysage naturel ou urbain environnant.

Les différents murs des bâtiments ainsi que les toitures doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles sont végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou si elles sont occupées par des panneaux solaires sur au moins 1/3 de la surface. Les locaux techniques, locaux OM ou annexes sont exemptés de cette règle.

Les éléments techniques :

Les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, chaufferies, installations de climatisation, etc. doivent être dissimulés par des habillages architecturaux.

Les antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques :

Les antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie.

Les clôtures :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures et constructions existantes voisines.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux clôtures pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein compris entre 50 cm et 1 mètre surmonté d'un dispositif horizontal ou vertical.

Une exception est faite pour les portes, portails, portillons et les coffrets (boîtiers ERDF - GRDF, France Telecom, etc.) qui peuvent être totalement en partie pleine.

Les portails et portillons peuvent être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'un mur anciens en pierres.

Les clôtures en PPRi :

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être ajourées et répondre à deux critères :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau en crue,
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

Une clôture n'est pas considérée comme pleine si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10 cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Le grillage ne sera pas autorisé pour une clôture sur rue.

Les autres clôtures :

En limite séparative, les clôtures doivent être de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Les façades commerciales :

Les protections de sécurité des façades commerciales doivent être insérées dans la devanture et ne pas être visibles.

Les protections contre le soleil doivent être positionnées au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du premier étage. Elles doivent s'accompagner des caches destinés à incorporer le mécanisme.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **30%** de la surface de la parcelle. Ces espaces doivent être plantés ou engazonnés. Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 150 m² de terrain libre.

Des plantations doivent être obligatoirement réalisées le long des limites parcellaires et en bordure ou entre les aires de stationnement.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Règle spécifique au sous-secteur UCa :

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

Nota Bene : un cahier de recommandation concernant les plantations aux abords des berges est disponible à titre indicatif en annexe du règlement.

Paragraphe 4 : stationnement

Chaque parcelle issue d'une opération tendant à la division d'une propriété doit répondre aux normes de stationnement sur son emprise.

Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé dans les dispositions générales - « normes applicables en matière de places de stationnement »

Dans le cadre d'une opération de plus de 15 logements, **50 %** des places doivent être intégrées au bâtiment.

Dans tous les cas, aucune place de stationnement ne peut être supprimée sauf si celle-ci est reconstituée sur le terrain.

Pour le sous-secteur UCa, les places visiteurs ne sont pas exigées.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

A/ Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

B/ Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain et un accès pour les boxes de parking situés à l'alignement ou dans la marge de recul pour faciliter l'accès sur la voirie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de **2,70 mètres** minimum.

C/ Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte interne destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage par exemple), notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée avec une largeur minimum de 3,5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Règle pour les opérations comportant moins de 5 logements :

La largeur des voies de desserte interne doit être de **3,5 mètres** minimum.

Toutefois, cette largeur peut être réduite à **3 mètres** pour les terrains existants et sous condition de ne desservir qu'un seul logement ou une annexe réservée au stationnement.

Règles pour les opérations comportant 5 logements ou plus :

La largeur des voies de desserte interne doit être de **7 mètres** minimum.

Les voies doivent intégrer au minimum un trottoir répondant aux normes d'accessibilité.

Toutefois cette largeur peut être réduite à **3,50 mètres** nonobstant les dispositions ci-dessus si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation (une entrée et une sortie distincte), et sous condition de concerner une opération de 10 logements maximum.

Règles pour les voies de desserte interne desservant uniquement des places de stationnements extérieurs :

Jusqu'à 10 places de stationnements : la largeur de voie doit respecter **3,50 mètres** minimum.

Au-delà de 10 places de stationnement : la largeur de voie doit respecter **5 mètres** minimum.

Dans tous les cas, le dégagement minimum doit être respecté (cf. : normes à respecter pour la réalisation des places de stationnement).

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

A/ Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

B/ Assainissement

Toute construction (existante ou neuve) doit respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur.

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

En aucun cas des eaux pluviales ne doivent rejoindre le réseau d'eaux usées. De la même façon, les eaux usées ne doivent pas rejoindre le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Les eaux usées :

Les eaux domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci doit être adapté à la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.) :

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter des eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous-sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public, si existant après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 20 ans) conformément au zonage d'assainissement ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

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. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

C/ Desserte électricité et téléphone

Pour toute construction nouvelle, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

D/ Stockage et collecte des déchets ménagers

La collecte en points d'apport volontaire sur l'unité foncière doit être privilégiée.

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé :

- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective ;
- un local encombrants.

Pour un programme comprenant plus de 4 logements, une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte.

Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.

ZONE UH1

La zone UH1 correspond aux secteurs d'habitat individuel dense, réalisés sous forme d'opérations d'ensembles.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...de constituer une extension des constructions d'origines et/ou une annexe
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration		X	
Cinéma		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les constructions à usage de garage (boxes...) autres que celles exigées en application du présent règlement ;
- les dépôts de toute nature ainsi que les casses de voitures.

Les zones de retraits gonflements des argiles :

Les constructeurs sont invités à respecter les recommandations pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement.

Les zones humides potentielles :

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (éviter, réduire, compenser) s'applique (conformément à l'article L.110-1 du code de l'environnement).

Paragraphe 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots :

En dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

A/ L'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et rives de l'Essonne

Dans la marge de recul existante, sont interdites toutes nouvelles extensions y compris annexes.

Dans la marge de recul, sont autorisés, les escaliers desservant un rez-de-chaussée, un perron, une marquise.

B/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions des constructions principales :

Les extensions sont autorisées sous réserve de s'implanter dans la continuité ou à l'intérieur des limites constituées par le prolongement de la construction existante.

En cas d'implantation de la construction sur une limite séparative, aucune vue directe ne peut être créée et la longueur totale ne peut pas dépassée 10 mètres.

En cas d'implantation en recul :

- en l'absence de vue directe : la marge de recul est de **4 mètres** ;
- en cas de vue(s) directe(s) : la marge de recul est de **6 mètres**, et de **4 mètres** pour une construction à rez-de-chaussée uniquement.

De plus, les constructions devront respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle de **6 mètres** minimum.

Les constructions annexes :

Elles peuvent être implantées sur les limites ou en recul.

En cas d'implantation de la construction annexe sur les limites, aucune vue directe ne peut être créée et la longueur totale ne peut pas dépassée 6 mètres.

Dans le cas d'une implantation en recul :

- en l'absence de vue directe : la marge de recul à respecter est de **2 mètres** ;
- en cas de vue(s) directe(s) : la marge de recul à respecter est de **4 mètres**.

C/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une seule construction principale est autorisée par terrain.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe.

D/ L'emprise au sol des constructions

Les extensions des constructions principales :

L'emprise au sol des extensions est limitée à **25 m²** maximum quel que soit le nombre de demandes d'autorisations.

Les constructions annexes :

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes (hors stationnement) est limitée à **8 m²**.

L'emprise au sol des annexes réservées au stationnement est limitée à **20 m²**.

E/ La hauteur des constructions

Les extensions des constructions principales :

La hauteur maximale des extensions des constructions principales ne peut excéder la hauteur de la construction existante.

Les constructions annexes :

La hauteur des constructions ne peut excéder **2,50 mètres**.

Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A/ Les travaux réalisés sur les constructions existantes (réhabilitation, transformation, extension)

Les interventions sur le bâti existant doivent viser à restaurer, à réhabiliter et/ou à modifier ces constructions existantes dans le respect de leur intégrité urbaine, architecturale.

Les toitures :

Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification : la pente existante, le sens du faîtage et les débords de toiture doivent être conservés.

Pour les constructions dont le matériau de couverture d'origine présente un aspect de qualité mais devant être remplacé, remanié ou complété, le matériau de couverture de remplacement sera identique ou équivalent au matériau de couverture existant.

Les ouvertures :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Les ouvertures de toit doivent être composés en respectant les percements inférieurs de façade. Un seul niveau de châssis par toiture est autorisé.

La création de nouvelles ouvertures doit s'harmoniser avec celles existantes. Les baies nouvelles doivent être disposées régulièrement dans l'axe des percements existants afin de respecter la composition de la façade.

Les volets roulants peuvent être autorisés sous condition qu'ils soient implantés en fond d'embrasure et que le coffre soit inclus dans la maçonnerie du linteau ou installé à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

Les murs et façades :

L'intégrité des maçonneries doit être respectée. Les reprises de maçonneries doivent être strictement identiques aux maçonneries existantes, pour le choix des matériaux et leur mise en œuvre.

Les éléments techniques :

Les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, chaufferies, installations de climatisation, etc. doivent être dissimulés par des habillages architecturaux.

B/ Autres types de travaux

Les antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques :

Les antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie.

Les clôtures :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures et constructions existantes voisines.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations sont préférées aux clôtures aveugles.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux clôtures pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein compris entre 50 cm et 1 mètre surmonté d'un dispositif horizontal ou vertical.

Une exception est faite pour les portes, portails, portillons et les coffrets (boîtiers ERDF - GRDF, France Telecom, etc.) qui peuvent être totalement en partie pleine.

Les portails et portillons peuvent être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'un mur ancien en pierres.

Les clôtures en PPRI :

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être ajourées et répondre à deux critères :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

Une clôture n'est pas considérée comme pleine si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10 x 10 cm ou grille à barreaux espacés de 10 cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Le grillage ne sera pas autorisé pour une clôture sur rue.

Les autres clôtures :

En limite séparative, les clôtures doivent être de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **40%**.

Ces espaces doivent être plantés ou engazonnés.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

Nota Bene : un cahier de recommandation concernant les plantations aux abords des berges est disponible à titre indicatif en annexe du règlement.

Paragraphe 4 : stationnement

Chaque parcelle issue d'une opération tendant à la division d'une propriété doit répondre aux normes de stationnement sur son emprise.

Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé dans les dispositions générales - « normes applicables en matière de places de stationnement ».

Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux changements de destination dans le volume des constructions existantes en vue de la création de surface destinées aux activités économiques : commerces, services, artisanat, bureaux sans création de surface de plancher supplémentaire.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition qu'elle soit récréée sur le terrain sauf si la norme applicable en matière de stationnement est déjà respectée.

Règles particulières :

En cas d'extension de moins de **20 m²** de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

A/ Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

B/ Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de **2,70 mètres** minimum.

C/ Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage par exemple), notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée avec une largeur minimum de **3,5 mètres**.

Règle pour les opérations comportant moins de 5 logements :

La largeur des voies de desserte interne doit être de **3,5 mètres** minimum.

Toutefois, cette largeur peut être réduite à **3 mètres** pour les terrains existants et sous condition de ne desservir qu'un seul logement ou une annexe réservée au stationnement.

Règle pour les opérations comportant 5 logements ou plus :

La largeur des voies de desserte interne doit être de **7 mètres** minimum. Les voies doivent intégrer au minimum un trottoir répondant aux normes d'accessibilité.

Toutefois cette largeur peut être réduite à **3,50 mètres** nonobstant les dispositions ci-dessus si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation (une entrée/ une sortie distincte), et sous condition de concerner une opération de 10 logements maximum.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

A/ Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

B/ Assainissement

Toute construction (existante ou neuve) doit respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur.

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

En aucun cas des eaux pluviales ne doivent rejoindre le réseau d'eaux usées. De la même façon, les eaux usées ne doivent pas rejoindre le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Les eaux usées :

Les eaux domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci doit être adapté à la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.) :

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter des eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous-sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public, si existant après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 20 ans) conformément au zonage d'assainissement ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

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. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

C/ Desserte électricité et téléphone

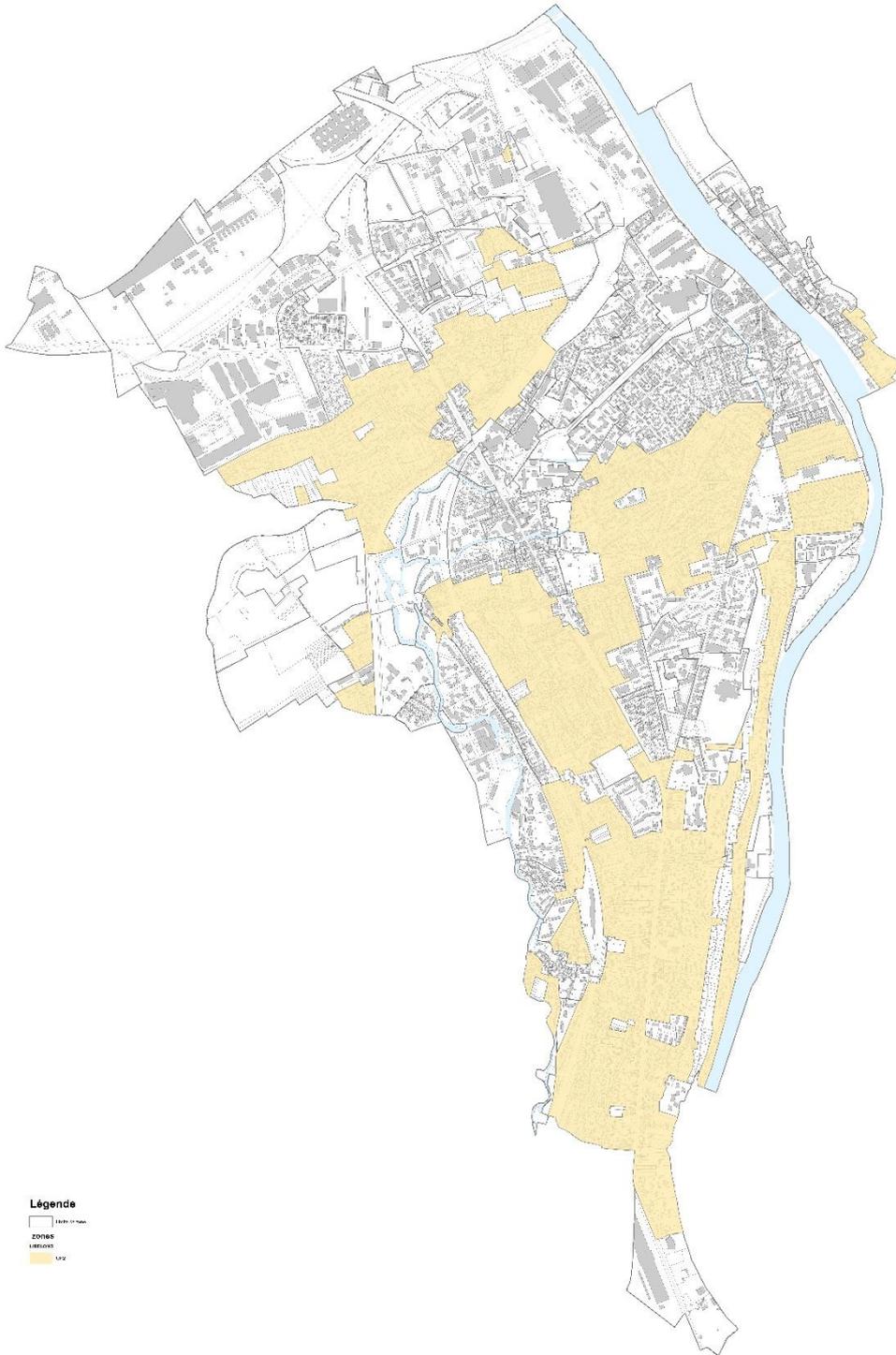
Pour toute construction nouvelle, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension, est privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

D/ Stockage des déchets ménagers

Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.

ZONE UH2

La zone UH2 correspond aux secteurs d'habitat individuel, réalisés sous forme diffuse.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...conformément aux dispositions de l'article L151-14 du CU, de présenter au moins 100 m² de surface de plancher et sans dépasser 300 m² de surface de plancher d'un seul tenant
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			...d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser 300 m² de surface de plancher d'un seul tenant
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Restauration			
Cinéma		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt			...d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser 300 m² de surface de plancher d'un seul tenant
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, de pneus ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les constructions à usage de garage (boxes, etc.) autres que celles exigées en application du présent règlement ;
- les dépôts de toute nature ainsi que les casses de voitures.

Les zones de retraits et gonflements des argiles :

Les constructeurs sont invités à respecter les recommandations pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement.

Les zones humides potentielles :

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (éviter, réduire, compenser) s'applique (conformément à l'article L.110-1 du code de l'environnement).

Paragraphe 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots :

En dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

A/ L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux rives de l'Essonne

Dans la marge de recul existante, sont interdites toutes nouvelles constructions, extensions y compris annexes.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **7 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur y compris par rapport aux circulations internes de 5 mètres de large et plus.

Sur la rue Emile Zola, un recul spécifique de 10 mètres doit être respecté, côté impair du n°1 au n°39.

Dans la marge de recul, sont autorisés, les escaliers desservant un rez-de-chaussée, un perron, une marquise et les locaux techniques.

Une marge de recul de **6 mètres** par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Règles particulières :

Toutefois s'il existe sur le terrain une construction existante ne respectant la marge de recul par rapport à la voie, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle en hauteur et/ou à l'horizontal sur une longueur de 12 mètres maximum.

B/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales :

Les constructions nouvelles, doivent s'implanter en recul de toutes les limites, avec un recul de **12 mètres** minimum par rapport à l'une de ces limites et :

- en l'absence de vue directe : **4 mètres** de la limite ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **10 mètres** de la limite.

Si une construction existante est implantée à moins de 4 m de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la construction mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas **10 m**.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur de façade supérieure à **4 mètres**.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Règles particulières :

Pour les terrains existants d'une largeur de 12 mètres maximum au droit de la construction, et dans la bande des 25 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives au maximum.

La marge de recul à respecter :

- en l'absence de vue directe : **4 mètres** de la limite séparative ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **12 mètres** de la limite séparative.

La longueur de la façade implantée sur la limite séparative est limitée à **13 mètres**.

En cas d'implantation de la construction sur la limite, aucune vue directe ne peut être créée.

Les constructions doivent s'implanter en recul lorsque cette limite correspond à une limite avec un bâti remarquable.

Les constructions annexes :

Les annexes réservées au stationnement :

Elles peuvent s'implanter sur les limites à condition que :

- la longueur implantée sur les limites n'excède pas **6 mètres** ;
- aucune vue directe ne soit créée.

En cas d'implantation en recul, la marge à respecter est de :

- en l'absence de vue directe : **2,50 mètres** de la limite ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **8 mètres** de la limite.

Les annexes jusqu'à 8 m² d'emprise au sol :

Elles peuvent s'implanter sur les limites si la hauteur maximale n'excède pas **2,50 mètres** ou en recul. Dans le cas d'une implantation en recul, il n'est pas fixé de règle. Toutefois, en cas de vue directe, un recul de **8 mètres** doit être respecté.

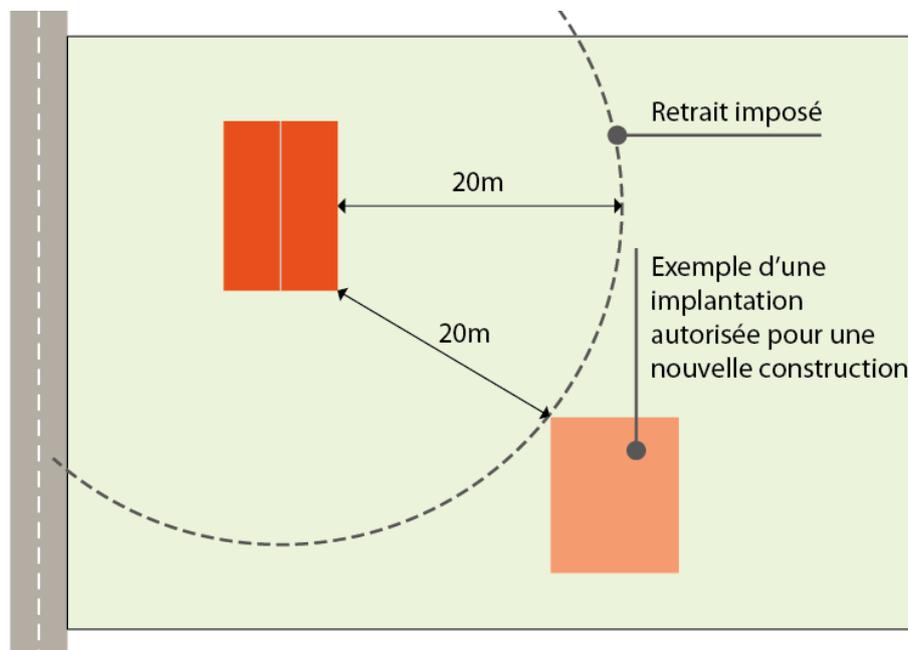
Les autres annexes :

Elles doivent s'implanter en recul avec un minimum de :

- En l'absence de vue directe : **2,50 mètres** de la limite ;
- En cas de vue(s) directe(s) : **8 mètres** de la limite.

C/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une distance minimale fixée à **20 mètres** en tout point de la construction.



Il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions principales et les annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

D/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à **25%**.

Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à **150 m²** maximum par bâtiment d'un seul tenant. Cette emprise par bâtiment d'un seul tenant peut être portée à **200 m²** si la hauteur de la construction est limitée à **3,5 mètres** à l'égout et **6 mètres** au faitage.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

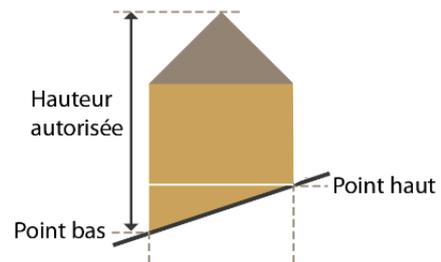
E/ La hauteur des constructions

Les constructions principales :

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point bas de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) ;
- **9 mètres** au faîtage.



En cas de décaissement : la hauteur maximum est de **9 mètres** par rapport au terrain fini. Le décaissement est limité à **1 m** maximum.

En cas de remblaiement : la hauteur maximum est de **9 mètres** par rapport au terrain naturel. Le remblaiement est limité à **1 m** maximum.

Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques dont le bon fonctionnement nécessite une hauteur supérieure.

Pour les annexes :

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,50 mètres**.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A/ Les constructions nouvelles

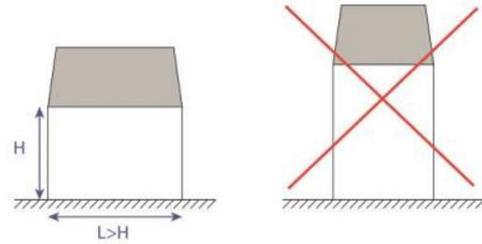
Les constructions nouvelles doivent être réalisées :

- soit en reprenant la forme, le gabarit, le style des constructions existant dans le secteur ;
- soit selon un traitement architectural contemporain à la condition de s'intégrer au mieux au paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions neuves doivent attacher une attention extrême aux proportions (vides, pleins, largeur des vides, hauteur des vides), aux hauteurs des bâtiments par rapport au tissu environnant, aux hauteurs d'étages qui doivent être en cohérence avec celles des immeubles voisins.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, etc.).

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



Les toitures :

Les toitures à pentes sont couvertes en tuiles ou en ardoises.

Les toitures « à la Mansard » sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Les ouvertures :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Les ouvertures de toit doivent être composées en respectant les percements inférieurs de façade. Un seul niveau de châssis par toiture est autorisé.

Les ouvertures en façade doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Les murs et parements extérieurs :

Les différents murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

B/ Les travaux réalisés sur les constructions existantes (réhabilitation, transformation, extension)

Les interventions sur le bâti existant doivent viser à restaurer, à réhabiliter et/ou à modifier ces constructions existantes dans le respect de leur intégrité urbaine, architecturale.

Les toitures :

Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification : la pente existante, le sens du faîtage et les débords de toiture doivent être conservés.

Pour les constructions dont le matériau de couverture d'origine présente un aspect de qualité mais devant être remplacé, remanié ou complété, le matériau de couverture de remplacement doit être identique ou équivalent au matériau de couverture existant.

Les ouvertures :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Les ouvertures de toit doivent être composées en respectant les percements inférieurs de façade. Un seul niveau de châssis par toiture est autorisé.

La création de nouvelles ouvertures doit s'harmoniser avec celles existantes. Les baies nouvelles doivent être disposées régulièrement dans l'axe des percements existants afin de respecter la composition de la façade.

Les volets roulants peuvent être autorisés sous condition qu'ils soient implantés en fond d'embrasure et que le coffre soit inclus dans la maçonnerie du linteau ou installé à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

Les murs et façades :

L'intégrité des maçonneries doit être respectée. Les reprises de maçonneries doivent être strictement identiques aux maçonneries existantes, pour le choix des matériaux et leur mise en œuvre.

Les éléments techniques :

Les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, chaufferies, installations de climatisation, etc. doivent être dissimulés par des habillages architecturaux.

C/ Autres types de travaux

Les antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques :

Les antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie.

Les clôtures :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures et constructions existantes voisines.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux clôtures pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein compris entre 50 cm et 1 mètre surmonté d'un dispositif horizontal ou vertical.

Une exception est faite pour les portes, portails, portillons et les coffrets (boîtiers ERDF - GRDF, France Telecom, etc.) qui peuvent être totalement en partie pleine.

Les portails et portillons peuvent être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'un mur anciens en pierres.

Les clôtures en PPRi :

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être ajourées et répondre à deux critères :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

Une clôture n'est pas considérée comme pleine si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10 cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Le grillage ne sera pas autorisé pour une clôture sur rue.

Les autres clôtures :

En limite séparative, les clôtures doivent être de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Les façades commerciales :

Les protections de sécurité des façades commerciales doivent être insérées dans la devanture et ne pas être visibles.

Les protections contre le soleil doivent être positionnées au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du premier étage. Elles doivent s'accompagner des caches destinés à incorporer le mécanisme.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **60 %** de la surface de la parcelle. Ces espaces doivent être plantés ou engazonnés.

Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 150 m² de superficie de pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Dans les opérations de plus de 1 hectare, **10 %** de la superficie du terrain avec un minimum de 1 000 m², doivent être aménagés en espaces collectifs et plantés.

10 % minimum de la surface de la parcelle est traitée en espaces verts pour les équipements collectifs.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

Nota Bene : un cahier de recommandation concernant les plantations aux abords des berges est disponible à titre indicatif en annexe du règlement.

Paragraphe 4 : stationnement

Chaque parcelle issue d'une opération tendant à la division d'une propriété doit répondre aux normes de stationnement sur son emprise.

Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé dans les dispositions générales - « normes applicables en matière de places de stationnement ».

Chaque construction doit respecter la norme applicable en matière de places de stationnement avec un minimum de 2 places aériennes par logement.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition qu'elle soit récréée sur le terrain sauf si la norme applicable en matière de stationnement est déjà respectée.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

A/ Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

B/ Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès devra être de **2,70 mètres** minimum.

C/ Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage par exemple), notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée avec une largeur minimum de **3,5 mètres**.

Règle pour les opérations comportant moins de 5 logements :

La largeur des voies de desserte interne doit être de **3,5 mètres** minimum.

Toutefois, cette largeur peut être réduite à **3 mètres** pour les terrains existants et sous condition de ne desservir qu'un seul logement ou une annexe réservée au stationnement.

Règle pour les opérations comportant 5 logements ou plus :

La largeur des voies de desserte interne doit être de **7 mètres** minimum. Les voies doivent intégrer au minimum un trottoir répondant aux normes d'accessibilité.

Toutefois cette largeur peut être réduite à **3,50 mètres** nonobstant les dispositions ci-dessus si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation (une entrée/ une sortie distincte), et sous condition de concerner une opération de 10 logements maximum.

Règle pour les voies de desserte interne desservant uniquement des places de stationnements extérieurs :

Jusqu'à 10 places de stationnements : la largeur de voie doit être de **3,50 mètres** minimum.

Au-delà de 10 places de stationnement : la largeur de voie doit être de **5 mètres** minimum.

Dans tous les cas, le dégagement minimum doit être respecté (cf. : normes à respecter pour la réalisation des places de stationnement).

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

A/ Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

B/ Assainissement

Toute construction (existante ou neuve) doit respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur.

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

En aucun cas des eaux pluviales ne doivent rejoindre le réseau d'eaux usées. De la même façon, les eaux usées ne doivent pas rejoindre le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Les eaux usées :

Les eaux domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci doit être adapté à la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.) :

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter des eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous-sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public, si existant après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 20 ans) conformément au zonage d'assainissement ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

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. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

C/ Desserte électricité et téléphone

Pour toute construction nouvelle, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension, doit être privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

D/ Stockage et collecte des déchets ménagers

La collecte en points d'apport volontaire sur l'unité foncière doit être privilégiée.

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé :

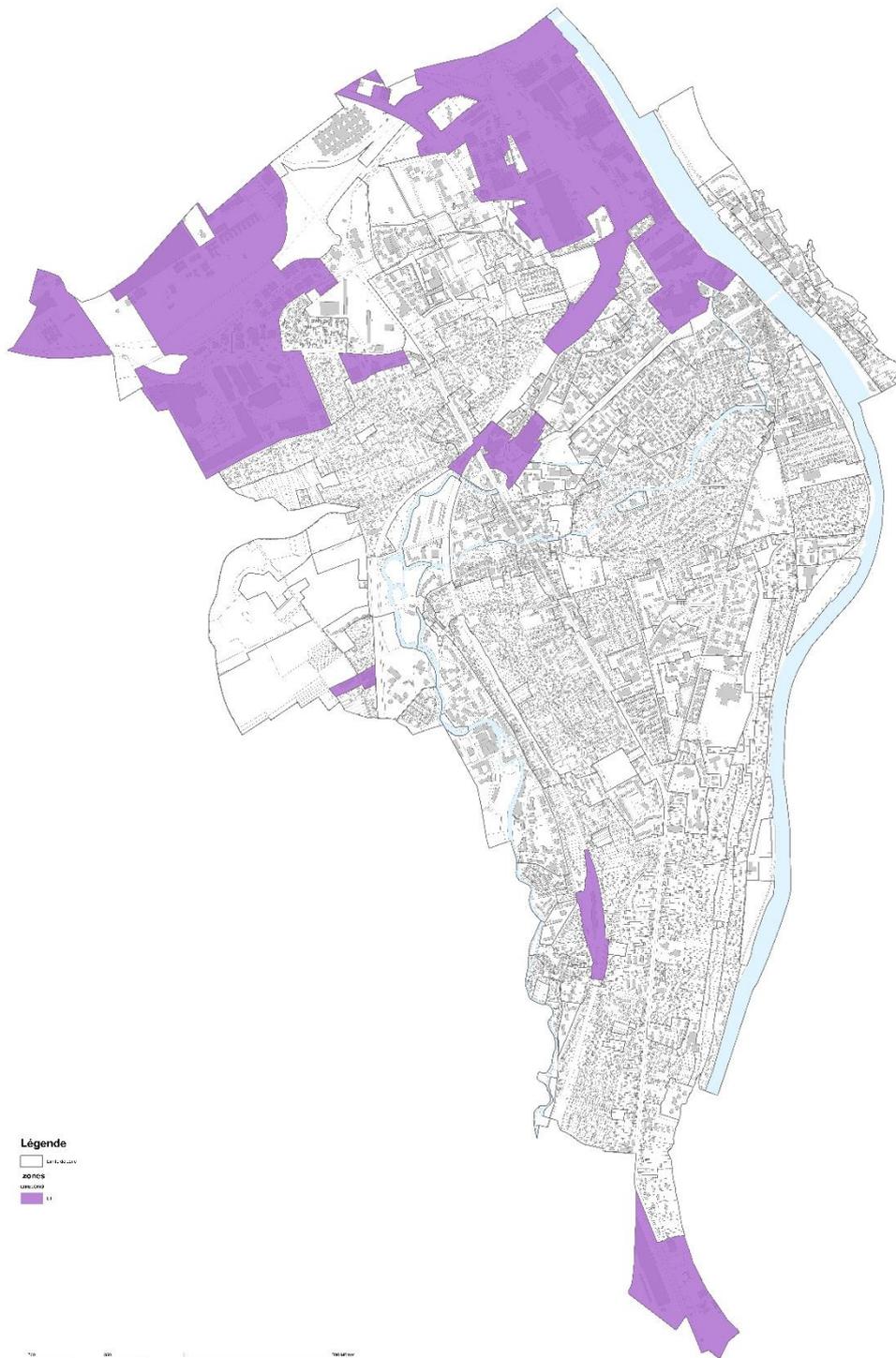
- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective,
- un local encombrants.

Pour un programme comprenant plus de 4 logements, une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte.

Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.

ZONE UI

La zone UI comprend les différents secteurs du territoire communal qui ont pour vocation l'accueil et le développement des activités économiques.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements admis dans la zone.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme.

Sont autorisés sous conditions :

- l'aménagement des volumes et l'extension sans création de logement supplémentaire pour les habitations existantes non liées aux activités implantées dans la zone.

Les campings et caravanings :

Les campings et caravanings sont autorisés uniquement dans le cadre d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Zone de restriction d'occupation du sol : zone de danger des Grands-Moulins de Corbeil et de la coopérative agricole La Francilienne :

Dans la zone de danger des Grands-Moulins de Corbeil et de la coopérative agricole La Francilienne, sont interdits :

- tout nouvel immeuble ;
- tout nouvel établissement recevant du public ;
- toute nouvelle zone d'habitation ;
- toute modification de bâtiment existant qui aurait pour conséquence d'augmenter le nombre de personnes exposées au danger ;
- toute nouvelle voie ferrée ouverte au transport de voyageur ;
- toute nouvelle voie dont le débit serait supérieur à 2000 véhicules/jour.

Dans cette zone de dangers des Grands-Moulins de Corbeil telle qu'elle est délimitée sur le plan de zonage, toute nouvelle construction ou modification de l'existant qui conduirait à augmenter le nombre de personnes susceptibles d'être exposées à un sinistre de cet établissement, est interdite.

Les zones humides potentielles :

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (éviter, réduire, compenser) s'applique (conformément à l'article L.110-1 du code de l'environnement).

Les zones de retraits gonflements des argiles :

Les constructeurs sont invités à respecter les recommandations pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement.

Périmètre de constructibilité limitée (article L.151-41 5° du code de l'urbanisme) :

En application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée indiqués sur le plan de zonage, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), seuls sont admis :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 5%.

Paragraphe 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots :

En dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

A/ L'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et rives de l'Essonne

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à la hauteur au point le plus haut de la construction avec un minimum de **5 mètres**.

Sur la rue Emile-Zola, un retrait spécifique de 10 mètres devra être respecté, côté impair du n°1 au n°39.

Au nord de la N 104, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux, les ouvrages liés à l'exploitation du domaine fluvial ou autres ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Limite d'implantation des constructions :

Les terrains concernés par la limite d'implantation identifiée sur le plan de zonage devront prévoir des constructions implantées selon ces prescriptions graphiques avec :

- un recul de 16 mètres de l'axe de la voie,
- un alignement d'arbres à créer conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- et une piste cyclable coté impair de l'avenue du 8-mai-1945.

B/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle spécifique aux terrains situés en limite d'une zone UA, UB ou UH :

Les constructions doivent être édifiées en recul au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de **10 mètres**.

Les constructions principales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul avec une distance minimale de **5 mètres**.

La construction doit être implantée en recul de la limite de fond de **5 mètres** minimum.

En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, aucune vue directe ne pourra être créée.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

C/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter une marge de recul égale à **5 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

D/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à **60 %**.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

E/ La hauteur des constructions

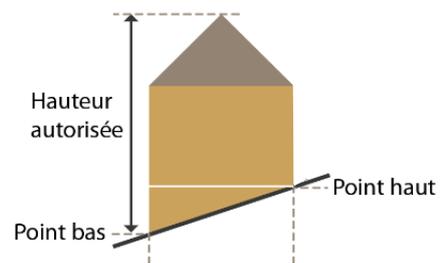
Règle spécifique aux terrains situés en limite d'une zone UB et UH :

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite de la zone, la hauteur maximale ne pourra excéder **15 mètres**.

Les constructions principales :

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point bas de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **20 mètres**.



Au nord de la N 104, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **30 mètres**.

Dans tous les cas, la hauteur peut être dépassée pour des ouvrages, constructions ou installations dont les contraintes fonctionnelles où le régime d'exploitation nécessitent une hauteur plus importante dans la limite de 20%. Il s'agit notamment des antennes, silos, moulins.

Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions :

L'aspect extérieur des constructions et notamment les façades aux abords des emprises publiques, sera particulièrement soigné. Les constructions à édifier à proximité du rond-point des Granges et de la RN 446 sont destinées à structurer et marquer l'entrée de la ville, l'architecture des futures constructions y sera particulièrement étudiée.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité de structure voire de matériaux. L'unité d'architecture, de trame et de percements sera tout particulièrement étudiée entre les différents bâtiments.

Les dépôts, stockages, citernes, emplacement des poubelles, etc. seront invisibles tant des parcelles riveraines que des voies. Dans ce cas des murs de clôture pleins pourront être imposés.

Le traitement des façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit. Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que très ponctuellement sur des surfaces limitées. Elles servent à souligner un élément d'architecture.

Les toitures :

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles sont végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou si elles sont occupées par des panneaux solaires sur au moins 1/3 de la surface. Les locaux techniques, locaux OM ou annexes sont exemptés de cette règle.

Les clôtures :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures et constructions existantes voisines.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux clôtures pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein compris entre 50 cm et 1 mètre surmonté d'un dispositif horizontal ou vertical. Les clôtures seront traitées avec des transparences permettant l'identification des locaux.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Une exception est faite pour les portes, portails, portillons et les coffrets (boîtiers ERDF - GRDF, France Telecom, etc.) qui peuvent être totalement en partie pleine.

Les portails et portillons peuvent être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'un mur anciens en pierres.

Les clôtures en PPRi :

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être ajourées et répondre à deux critères :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

Une clôture n'est pas considérée comme pleine si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10 cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Le grillage ne sera pas autorisé pour une clôture sur rue.

Les autres clôtures :

La hauteur des clôtures n'excédera pas 3 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Les façades commerciales :

Les protections de sécurité des façades commerciales doivent être insérées dans la devanture et ne pas être visibles.

Les protections contre le soleil doivent être positionnées au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du premier étage. Elles doivent s'accompagner des caches destinés à incorporer le mécanisme.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **10 %** de la surface de la parcelle. Ces espaces devront être plantés ou engazonnés.

Pour les établissements hôteliers, cette part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **30 %** de la surface de la parcelle.

Des plantations seront obligatoirement réalisées le long des limites parcellaires, en bordure ou entre les aires de stationnement.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

Nota Bene : un cahier de recommandation concernant les plantations aux abords des berges est disponible à titre indicatif en annexe du règlement.

Paragraphe 4 : stationnement

Chaque parcelle issue d'une opération tendant à la division d'une propriété doit répondre aux normes de stationnement sur son emprise.

Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé dans les dispositions générales « normes applicables en matière de places de stationnement » du présent règlement.

Règle particulière :

Dans le cas d'opérations industrielles sur un même secteur, il est possible de mutualiser les parcs de stationnement tout en respectant les normes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

A/ Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

B/ Les voiries

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur de la chaussée : **7 mètres** ;
- largeur de la voie : **12 mètres**.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules avec remorque.

Au nord de la N 104, les voies de desserte secondaires destinées à compléter le réseau de voiries principales existant devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- largeur de la chaussée : **6 mètres** ;
- largeur de la voie : **10 mètres**.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

C/ Les voies de desserte interne

Les voies de desserte interne doivent être dimensionnées pour permettre de gérer l'accès des livraisons à chaque parcelle avec un minimum de **5 mètres**.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

A/ Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

B/ Assainissement

Toute construction (existante ou neuve) devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur.

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

En aucun cas des eaux pluviales ne devront rejoindre le réseau d'eaux usées. De la même façon, les eaux usées ne devront pas rejoindre le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Les eaux usées :

Les eaux domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.) :

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter des eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous-sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public, si existant après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 20 ans) conformément au zonage d'assainissement ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

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. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

C/ Desserte électricité et téléphone

Pour toute construction nouvelle, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

D/ Stockage des déchets

Lors de la création d'une nouvelle construction ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé :

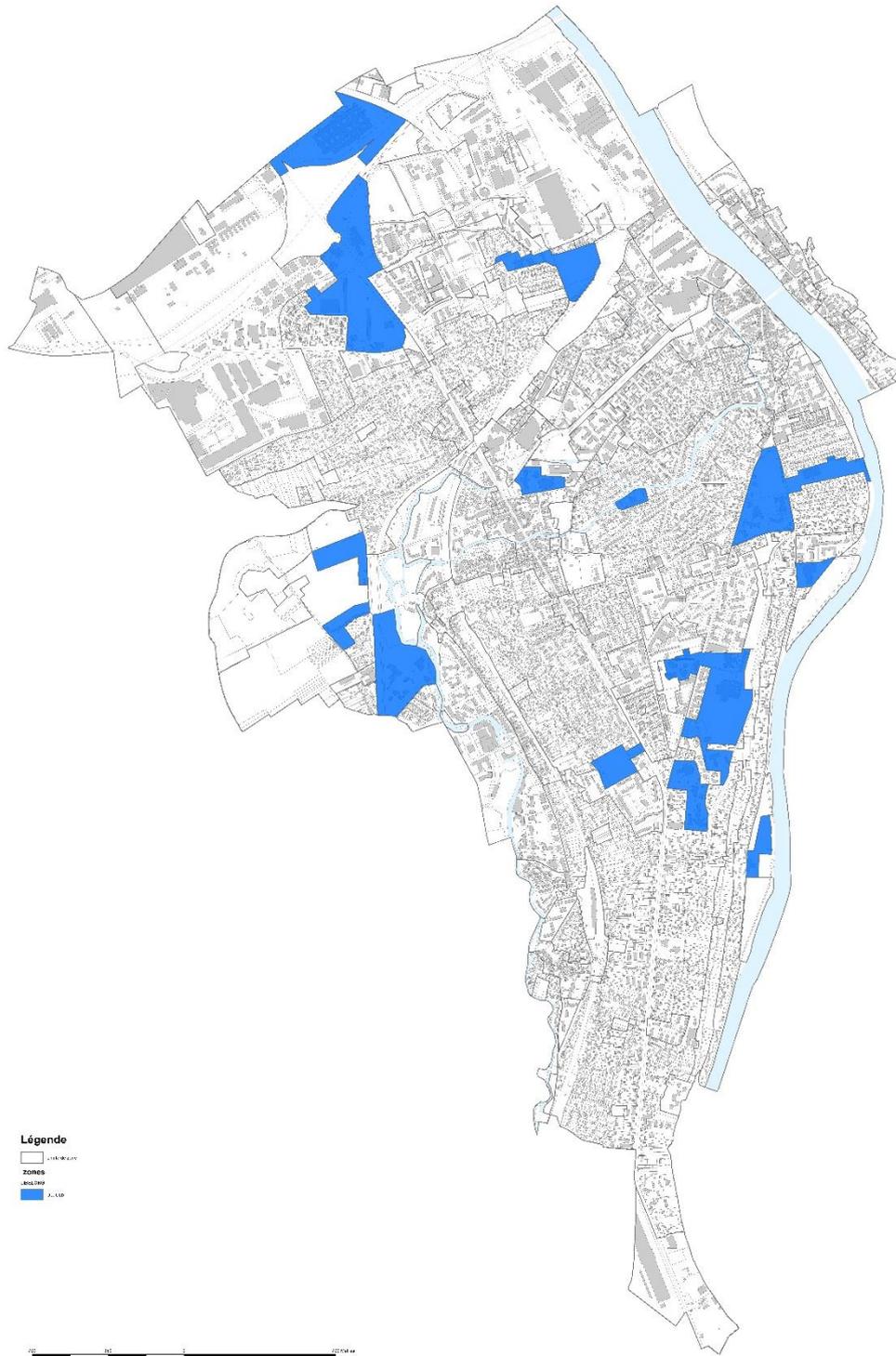
- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective ;
- une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte.

Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.

ZONE UL

La zone UL est une zone réservée aux grands équipements collectifs : lycées, collèges, piscine, etc.

Le sous-secteur ULb correspond aux emprises qui accueillent le Centre Hospitalier Sud Francilien.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme.

Sont autorisés sous conditions :

- les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable et à autorisation préalable pour les dépôts d'hydrocarbure, et les chaufferies collectives ainsi que les installations classées du domaine public ferroviaire nécessaires au fonctionnement du service public et celles existantes soumises à déclaration dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation à conditions :
 - o que, dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
 - o qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Les zones de retraits gonflements des argiles :

Les constructeurs sont invités à respecter les recommandations pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement.

Les zones humides potentielles :

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (éviter, réduire, compenser) s'applique (conformément à l'article L.110-1 du code de l'environnement).

Périmètre de constructibilité limitée (article L.151-41 5° du code de l'urbanisme) :

En application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée indiqués sur le plan de zonage, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), seuls sont admis :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 5%.

Paragraphe 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

A/ L'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et rives de l'Essonne

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur ou en recul au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout.

Sur la rue Emile Zola, un recul spécifique de **10 mètres** doit être respecté, côté impair du n°1 au n°39.

Une marge de recul de **6 mètres** par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

B/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle spécifique aux terrains situés en limite d'une zone UH :

Si la limite séparative correspond à une limite entre la zone UL et la zone UH, les constructions doivent respectées une marge de recul de **8 mètres** minimum.

Les constructions nouvelles :

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative ou en recul avec une distance au moins égale à :

- en l'absence de vue directe : la moitié de la hauteur à l'égout, avec un minimum de **3 mètres**,
- en cas de vue(s) directe(s) : la hauteur à l'égout, avec un minimum de **8 mètres**.

La construction doit être implantée en recul de la limite de fond et respecter les marges de recul susvisées.

En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, aucune vue directe ne peut être créée.

Les extensions de constructions existantes :

L'extension de construction ne respectant pas les marges de recul est autorisée dans le prolongement de la façade actuelle en hauteur et/ou à l'horizontal y compris sur la limite séparative. Toutefois, si la limite est avec la zone UH, le linéaire total du bâti ne peut excéder **10 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

C/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une marge de recul au moins égale à **6 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

D/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à **70 %**.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

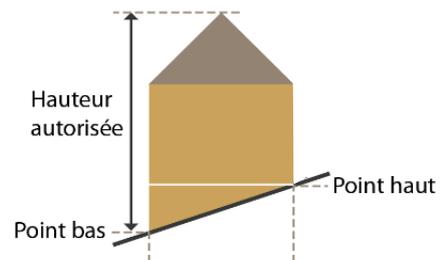
E/ La hauteur des constructions

Règle spécifique aux terrains situés en limite d'une zone UH :

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite avec la zone UH, la hauteur maximale ne peut excéder **15 mètres**.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point bas de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **18 mètres**.



Dans le secteur ULb la hauteur maximale est fixée à **108 mètres** NGF.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques.

Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au mieux paysage naturel ou urbain environnant.

Le traitement des façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit. Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que très ponctuellement sur des surfaces limitées. Elles servent à souligner un élément d'architecture.

Les toitures :

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles sont végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou si elles sont occupées par des panneaux solaires sur au moins 1/3 de la surface. Les locaux techniques, locaux OM ou annexes sont exemptés de cette règle.

Les clôtures :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures et constructions existantes voisines.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux clôtures pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein compris entre 50 cm et 1 mètre surmonté d'un dispositif horizontal ou vertical. Les clôtures seront traitées avec des transparences permettant l'identification des locaux.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Une exception est faite pour les portes, portails, portillons et les coffrets (boîtiers ERDF - GRDF, France Telecom, etc.) qui peuvent être totalement en partie pleine.

Les portails et portillons peuvent être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'un mur anciens en pierres.

Les clôtures en PPRi :

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être ajourées et répondre à deux critères :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

Une clôture n'est pas considérée comme pleine si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10 cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Le grillage ne sera pas autorisé pour une clôture sur rue.

Les autres clôtures :

La hauteur des clôtures n'excédera pas 3 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **10 %** de la surface de la parcelle. Ces espaces doivent être plantés ou engazonnés.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Paragraphe 4 : stationnement

Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé dans les dispositions générales - « normes applicables en matière de places de stationnement »

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

A/ Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

B/ Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain et un accès pour les boxes de parking situés à l'alignement ou dans la marge de recul pour faciliter l'accès sur la voirie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès devra être de **2,70 mètres** minimum.

C/ Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage par exemple), notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée avec une largeur minimum de **3,5 mètres**.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

A/ Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

B/ Assainissement

Toute construction (existante ou neuve) devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur.

Les eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques (prescriptions techniques).

Toutefois, dans les zones (cf. plan de zonage) relevant de l'assainissement non collectif ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau collectif doit être autorisé par le SIARCE.

Les eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisines collectives, etc.) doivent respecter les prescriptions techniques imposées par le SIARCE (prétraitement, neutralisation, etc.). De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains doivent être évacuées vers le réseau collectif d'eaux usées après prétraitement.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés conformément à l'article L.2224-19-4 du CGCT.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur, avec un débit de fuite inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 20 ans. Le cas échéant, il faudra prévoir un système de rétention d'eau sur la parcelle qui autorisera le respect de cette règle.

Afin de prévenir et de mieux gérer les risques liés au ruissellement des eaux pluviales, il est demandé, en complément de l'obligation d'infiltration à la parcelle, de mettre en œuvre un système de récupération et de stockage des eaux pluviales dont le volume sera adapté à la surface imperméabilisée.

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier doit être exécuté conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement du SIARCE.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante des terrains (logements collectifs, équipements industriels, etc.), l'aménageur doit prévoir :

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 20 ans ;

- la protection du milieu récepteur : Conformément à la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000 transcrite en droit français le 21 avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015. Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE y compris de stockages pour l'arrosage des plantations.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

C/ Desserte électricité et téléphone

Pour toute construction nouvelle, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

D/ Stockage des déchets ménagers

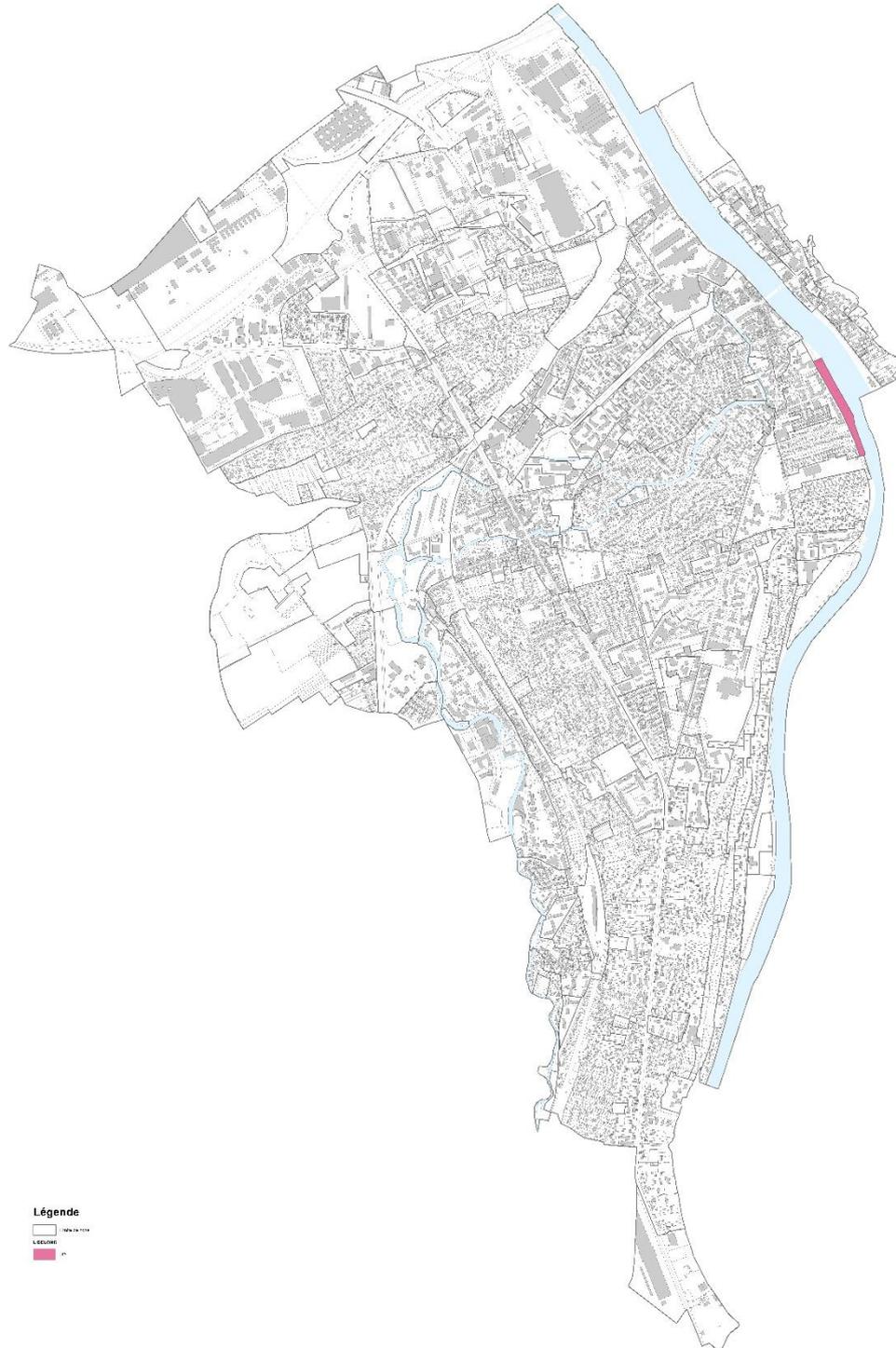
Lors de la création d'une nouvelle construction ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé :

- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective ;
- une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte.

Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.

ZONE UP

La zone UP concerne le secteur du port Saint-Nicolas. Elle correspond à l’emprise du port fluvial.



Légende
 [Symbol] 100% de l'UP
 [Symbol] LÉGÈRE
 [Symbol] UP

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations du port dans la limite d'un logement pour les logements de fonction.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			...d'être liées au tourisme ou au transport fluvial des personnes (restaurants etc.).
Restauration			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Cinéma		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs			...d'être un équipement de loisirs et/ou liés au transport fluvial des personnes.
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	

Entrepôt			...d'être liées à l'exposition du trafic fluvial des marchandises et à de ne pas créer des nuisances pour le voisinage.
Bureau			...d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations du port.
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme ;
- les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Sont autorisés sous conditions :

- les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable et à autorisation préalable pour les dépôts d'hydrocarbure, et les chaufferies collectives ainsi que les installations classées du domaine public ferroviaire nécessaires au fonctionnement du service public et celles existantes soumises à déclaration dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation à conditions :
 - o que, dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
 - o qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Les zones de reculs gonflements des argiles :

Les constructeurs sont invités à respecter les recommandations pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement.

Les zones humides potentielles :

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (éviter, réduire, compenser) s'applique (conformément à l'article L.110-1 du code de l'environnement).

Paragraphe 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions et installations doit permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.

Les bâtiments doivent être implantés de manière à laisser libre les percées visuelles vers la Seine dans le prolongement des voies existantes.

A/ L'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et rives de l'Essonne

Les constructions, installations ou équipements, doivent s'implanter à une distance minimale de **3 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur. Toutefois, une implantation à l'alignement est autorisée sur 30 % maximum du linéaire de la zone.

Un passage de sécurité continu, d'une largeur de 1,50 mètre pouvant être portée à 3,25 mètres pour des motifs liés à l'exploitation des ports, sera maintenu libre de toute construction en bordure des cours d'eau.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

B/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle spécifique aux terrains situés en limite d'une zone UH :

Les constructions doivent être édifiées en recul de **8 mètres**.

Les constructions principales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul avec une distance minimale de **8 mètres**.

En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, aucune vue directe ne peut être créée.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

C/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions non contigües sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter une marge de recul de **3 mètres** minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

D/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à **50 %**.

L'emprise au sol maximum des constructions à destination de logement est limitée à **20 m²** de surface de plancher par poste de travail de gardiennage.

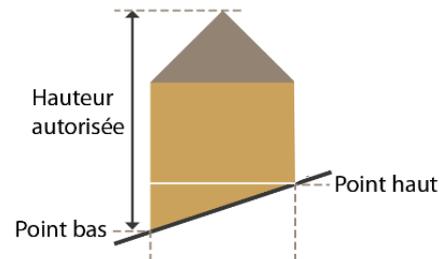
Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

E/ La hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point bas de la construction.

La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées (y compris toutes superstructures) ne peut excéder :

- **8 mètres** au point le plus haut pour les bureaux, locaux de stockage ;
- **12 mètres** pour les autres installations. Cette hauteur peut être augmentée de 3 mètres sur 20 % maximum de l'emprise au sol autorisée dans la zone.



Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au mieux au paysage naturel ou urbain environnant.

Les différents murs des bâtiments ainsi que les toitures doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les clôtures :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures et constructions existantes voisines.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux clôtures pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein compris entre 50 cm et 1 mètre surmonté d'un dispositif horizontal ou vertical.

Une exception est faite pour les portes, portails, portillons et les coffrets (boîtiers ERDF - GRDF, France Telecom, etc.) qui peuvent être totalement en partie pleine.

Les portails et portillons peuvent être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'un mur anciens en pierres.

Les clôtures en PPRi :

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être ajourées et répondre à deux critères :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

Une clôture n'est pas considérée comme pleine si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10 cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Le grillage ne sera pas autorisé pour une clôture sur rue.

Les autres clôtures :

En limite séparative, les clôtures doivent être de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Cette disposition n'est pas applicable aux clôtures rattachées à des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

L'implantation éventuelle de panneaux solaires ou photovoltaïques doit être parfaitement intégrée au projet architectural, dissimulés par exemple derrière les acrotères du bâtiment.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **10 %** de la surface de la parcelle. Ces espaces doivent être plantés ou engazonnés.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés en bordure des terrains, afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement.

Paragraphe 4 : stationnement

Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé dans les dispositions générales - « normes applicables en matière de places de stationnement ».

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

A/ Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

B/ Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain et un accès pour les boxes de parking situés à l'alignement ou dans la marge de recul pour faciliter l'accès sur la voirie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès devra être de **2,70 mètres** minimum.

C/ Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage par exemple), notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée.

Règle pour les voies de desserte interne desservant uniquement des places de stationnements extérieurs :

Jusqu'à 10 places de stationnements : la largeur de voie doit être de **3,50 mètres** minimum.

Au-delà de 10 places de stationnement : la largeur de voie doit être de **5 mètres** minimum.

Dans tous les cas, le dégagement minimum doit être respecté (cf. : normes à respecter pour la réalisation des places de stationnement).

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

A/ Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

B/ Assainissement

Toute construction (existante ou neuve) devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur.

Les eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques (prescriptions techniques).

Toutefois, dans les zones (cf. plan de zonage) relevant de l'assainissement non collectif ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau collectif doit être autorisé par le SIARCE.

Les eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisines collectives, etc.) doivent respecter les prescriptions techniques imposées par le SIARCE (prétraitement, neutralisation, etc.). De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains doivent être évacuées vers le réseau collectif d'eaux usées après prétraitement.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés conformément à l'article L.2224-19-4 du CGCT.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur, avec un débit de fuite inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 20 ans. Le cas échéant, il faudra prévoir un système de rétention d'eau sur la parcelle qui autorisera le respect de cette règle.

Afin de prévenir et de mieux gérer les risques liés au ruissellement des eaux pluviales, il est demandé, en complément de l'obligation d'infiltration à la parcelle, de mettre en œuvre un système de récupération et de stockage des eaux pluviales dont le volume sera adapté à la surface imperméabilisée.

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier doit être exécuté conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement du SIARCE.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante des terrains (logements collectifs, équipements industriels, etc.), l'aménageur doit prévoir :

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 20 ans ;
- la protection du milieu récepteur : Conformément à la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000 transcrite en droit français le 21 avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015. Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

Des techniques alternatives peuvent être envisagées en accord avec le SIARCE y compris de stockages pour l'arrosage des plantations.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

C/ Desserte électricité et téléphone

Pour toute construction nouvelle, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

D/ Stockage des déchets ménagers

Lors de la création d'une nouvelle construction ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé :

- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective ;
- une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte.

Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme ;
- les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Sont autorisés sous conditions :

- les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable et à autorisation préalable pour les dépôts d'hydrocarbure, et les chaufferies collectives ainsi que les installations classées du domaine public ferroviaire nécessaires au fonctionnement du service public et celles existantes soumises à déclaration dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation à conditions :
 - o que, dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
 - o qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Les zones de retraits gonflements des argiles :

Les constructeurs sont invités à respecter les recommandations pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement.

Les zones humides potentielles :

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (éviter, réduire, compenser) s'applique (conformément à l'article L.110-1 du code de l'environnement).

Paragraphe 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots :

En dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

A/ L'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et rives de l'Essonne

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie par le plan de zonage de la zone UPM.

Les balcons et orielles ne peuvent excéder 0.80 mètre de profondeur en surplomb du domaine public, si l'emprise publique est égale ou supérieure à 8 mètres. Ils doivent être placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol s'il n'existe pas de trottoir et à 3,50 mètres s'il existe un trottoir de 1,40 mètres au moins de largeur.

Aucun rejet des eaux pluviales y compris des balcons n'est autorisé sur le domaine public.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

B/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La limite d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par le plan de zonage de la zone UPM.

En cas d'implantation en recul, les marges minimales de recul sont égales à :

- en l'absence de vue directe : La moitié de la hauteur de la façade avec **4 mètres** minimum ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **6 mètres** minimum.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

C/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les indications du plan de zonage de la zone UPM.

Si les bâtiments ne sont pas accolés, la marge de recul est de :

- en l'absence de vue directe : **4 mètres** minimum ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **8 mètres** minimum.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à cette règle.

D/ L'emprise au sol des constructions

Les zones de constructibilité de la zone sont indiquées sur le plan de zonage de la zone UPM. Aucune emprise au sol en dehors de ces délimitations n'est autorisée.

Pour les constructions situées en dessous du niveau du sol, il n'est pas fixé de règle.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

E/ La hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 + attique en retrait ou comble, soit :

En cas de toiture en pente :

- **9 mètres** à l'égout au droit de chacune des façades ou au sommet du brisis ;
- **14 mètres** au faitage.

En cas d'attique en retrait :

- **9 mètres** à l'égout au droit de chacune des façades ;
- **12 mètres** à l'égout de l'attique ;
- **14 mètres** au faitage ou au faitage de l'attique.

Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au mieux au paysage naturel ou urbain environnant.

Traitement des façades :

Les pignons ouvrant sur une voie publique, sur un carrefour et les entrées du parc doivent être valorisés et comportés dans la mesure du possible des ouvertures.

Façades sur parc :

Les façades des immeubles faisant face au parc doivent ouvrir des vues et privilégier une composition mettant en scène des éléments de transition entre les logements et la nature, comme des balcons, loggias ou pièces en saillie.

Toitures :

Les toitures doivent être à pentes ou en toitures terrasses.

En cas d'étage en attique, un recul minimum de 1,40 mètres par rapport au nu de la façade est à respecter.

En cas de toiture terrasse, les édicules et gardes corps de sécurité doivent faire partie intégrante de la composition du bâtiment.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles sont végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou si elles sont occupées par des panneaux solaires sur au moins 1/3 de la surface. Les locaux techniques, locaux OM ou annexes sont exemptés de cette règle.

Les éléments techniques :

Les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, chaufferies, installations de climatisation, etc. doivent être dissimulés par des habillages architecturaux.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres excepté pour toute clôture mitoyenne avec le parc qui sera de 2,5 mètres.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les clôtures existantes et s'implanter dans le suivi de la pente du terrain.

Les clôtures sur la limite séparative doivent s'uniformiser sur tout le pourtour du parc et doublée d'une haie végétale.

Matériaux :

Les matériaux utilisés pour les façades doivent être choisis aussi bien pour leurs qualités esthétiques (couleur, texture) que pour leur pérennité et leur facilité d'entretien.

De manière générale les matériaux utilisés pour les bâtiments sont au choix le zinc, la brique, des enduits en finition gratté fin.

Les soubassements :

Ils doivent être traités en enduit gratté fin, brique pleine, ardoise, ou autres matériaux qualitatifs, dans des tons soutenus.

La solution choisie peut s'étendre au-delà du soubassement, sur les éléments les plus en recul, afin de souligner les volumes saillants de la façade.

La solution choisie peut aussi s'étendre sur les murets des clôtures.

Les couronnements :

Lorsque le couronnement est traité en attique, la toiture est alors constituée de zinc pré-laqué, naturel ou équivalent.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou engazonnés. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces laissés libres donnant sur le parc ou des équipements doivent être plantés en limite séparative. La frontière sera marquée par une frange végétale en accompagnement de la clôture du lot. En cas d'espace de service lié aux commerces (stockages extérieurs, cours de service, etc.) un écran visuel est imposé.

Paragraphe 4 : stationnement

Chaque parcelle issue d'une opération tendant à la division d'une propriété doit répondre aux normes de stationnement sur son emprise.

Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé dans les dispositions générales - « normes applicables en matière de places de stationnement »

Les places visiteurs ne sont pas exigées.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

A/ Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

B/ Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain et un accès pour les boxes de parking situés à l'alignement ou dans la marge de recul pour faciliter l'accès sur la voirie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès devra être de **2,70 mètres** minimum.

C/ Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des circulations internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage par exemple), notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée avec une largeur minimum de **3,5 mètres**.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Règle pour les opérations comportant moins de 5 logements :

La largeur des voies de desserte interne doit être de **3,5 mètres** minimum.

Toutefois, cette largeur peut être réduite à **3 mètres** pour les terrains existants et sous condition de ne desservir qu'un seul logement ou une annexe réservée au stationnement.

Règle pour les opérations comportant 5 logements ou plus :

La largeur des voies de desserte interne doit être de **7 mètres** minimum.

Les voies doivent intégrer au minimum un trottoir répondant aux normes d'accessibilité.

Toutefois cette largeur peut être réduite à **3,50 mètres** nonobstant les dispositions ci-dessus si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation (une entrée et une sortie distincte), et sous condition de concerner une opération de 10 logements maximum.

Règles pour les voies de desserte interne desservant que des places de stationnements extérieurs :

Jusqu'à 10 places de stationnements : la largeur de voie doit respecter **3,50 mètres** minimum.

Au-delà de 10 places de stationnement : la largeur de voie doit respecter **5 mètres** minimum.

Dans tous les cas, le dégagement minimum doit être respecté (cf. : normes à respecter pour la réalisation des places de stationnement).

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

A/ Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

B/ Assainissement

Toute construction (existante ou neuve) devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur.

Les eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques (prescriptions techniques).

Toutefois, dans les zones (cf. plan de zonage) relevant de l'assainissement non collectif ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau collectif devra être autorisé par le SIARCE.

Les eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisines collectives, etc.) devront respecter les prescriptions techniques imposées par le SIARCE (prétraitement, neutralisation, etc.). De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau collectif d'eaux usées après prétraitement.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés conformément à l'article L.2224-19-4 du CGCT.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur, avec un débit de fuite inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 20 ans. Le cas échéant, il faudra prévoir un système de rétention d'eau sur la parcelle qui autorisera le respect de cette règle.

Afin de prévenir et de mieux gérer les risques liés au ruissellement des eaux pluviales, il est demandé, en complément de l'obligation d'infiltration à la parcelle, de mettre en œuvre un système de récupération et de stockage des eaux pluviales dont le volume sera adapté à la surface imperméabilisée.

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement du SIARCE.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante des terrains (logements collectifs, équipements industriels, etc.), l'aménageur devra prévoir :

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 20 ans ;
- la protection du milieu récepteur : Conformément à la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000 transcrite en droit français le 21 avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015. Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc.) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE y compris des stockages pour l'arrosage des plantations.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

C/ Desserte électricité et téléphone

Pour toute construction nouvelle, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

D/ Stockage et collecte des déchets ménagers

La collecte en points d'apport volontaire sur l'unité foncière doit être privilégiée.

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé :

- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective ;
- un local encombrants.

Pour un programme comprenant plus de 4 logements, une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte.

Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.

ZONE AUH

La zone AUH2 correspond à d'importantes emprises non bâties au sein des quartiers pavillonnaires.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

L'ensemble des constructions autorisées dans le tableau ci-dessous le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de chacune des zones AUH identifiées au plan de zonage. Le schéma devra respecter les orientations définies dans l'OAP zone AUH afin de garantir une bonne insertion. Il devra également prévoir la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...conformément aux dispositions de l'article L151-14 du CU, de présenter au moins 100 m² de surface de plancher.
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Restauration		X	
Cinéma		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, de pneus ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les constructions à usage de garage (boxes, etc.) autres que celles exigées en application du présent règlement ;
- les dépôts de toute nature ainsi que les casses de voitures.

Les zones de reculs gonflements des argiles :

Les constructeurs sont invités à respecter les recommandations pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement.

Les zones humides potentielles :

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (éviter, réduire, compenser) s'applique (conformément à l'article L.110-1 du code de l'environnement).

Paragraphe 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots :

En dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

A/ L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux rives de l'Essonne

Dans la marge de recul existante, sont interdites toutes nouvelles constructions, extensions y compris annexes.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **7 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur y compris par rapport aux circulations internes de 5 mètres de large et plus.

Sur la rue Emile Zola, un recul spécifique de 10 mètres doit être respecté, côté impair du n°1 au n°39.

Dans la marge de recul, sont autorisés, les escaliers desservant un rez-de-chaussée, un perron, une marquise et les locaux techniques.

Une marge de recul de **6 mètres** par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Règles particulières :

Toutefois s'il existe sur le terrain une construction existante ne respectant la marge de recul par rapport à la voie, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle en hauteur et/ou à l'horizontal sur une longueur maximum de 12 mètres

B/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales :

Les constructions nouvelles, doivent s'implanter en recul de toutes les limites, avec un recul de **12 mètres** minimum par rapport à l'une de ces limites et :

- en l'absence de vue directe : **4 mètres** de la limite ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **10 mètres** de la limite.

Si une construction existante est implantée à moins de 4 m de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la construction mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas **10 m**.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur de façade supérieure à **4 mètres**.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Règles particulières :

Pour les terrains existants d'une largeur de 12 mètres maximum au droit de la construction, et dans la bande des 25 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives au maximum.

La marge de recul à respecter :

- en l'absence de vue directe : **4 mètres** de la limite séparative ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **12 mètres** de la limite séparative.

La longueur de la façade implantée sur la limite séparative est limitée à **13 mètres**.

En cas d'implantation de la construction sur la limite, aucune vue directe ne peut être créée.

Les constructions doivent s'implanter en recul lorsque cette limite correspond à une limite avec un bâti remarquable.

Les constructions annexes :

Les annexes réservées au stationnement :

Elles peuvent s'implanter sur les limites à condition que :

- la longueur implantée sur les limites n'excède pas **6 mètres** ;
- aucune vue directe ne soit créée.

En cas d'implantation en recul, la marge à respecter est de :

- En l'absence de vue directe : **2,50 mètres** de la limite ;
- En cas de vue(s) directe(s) : **8 mètres** de la limite.

Les annexes jusqu'à 8 m² d'emprise au sol :

Elles peuvent s'implanter sur les limites si la hauteur maximale n'excède pas **2,50 mètres** ou en recul. Dans le cas d'une implantation en recul, il n'est pas fixé de règle. Toutefois, en cas de vue directe, un recul de **8 mètres** doit être respecté.

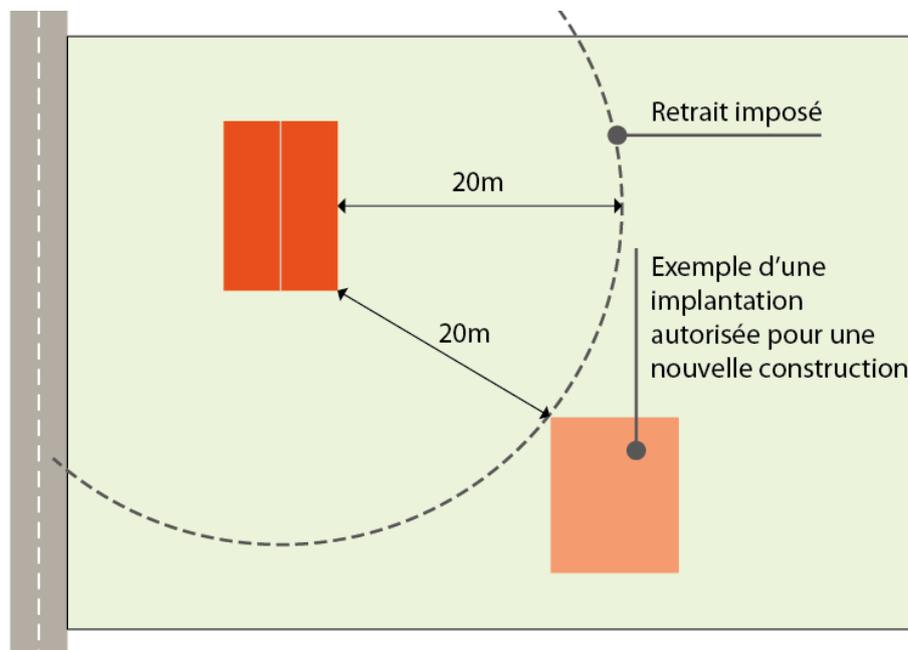
Les autres annexes :

Elles doivent s'implanter en recul avec un minimum de :

- En l'absence de vue directe : **2,50 mètres** de la limite ;
- En cas de vue(s) directe(s) : **8 mètres** de la limite.

C/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une distance minimale fixée à **20 mètres** en tout point de la construction.



Il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions principales et les annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

D/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à **25%**.

Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à **150 m²** maximum par bâtiment d'un seul tenant. Cette emprise par bâtiment d'un seul tenant peut être portée à **200 m²** si la hauteur de la construction est limitée à **3,5 mètres** à l'égout et **6 mètres** au faitage.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

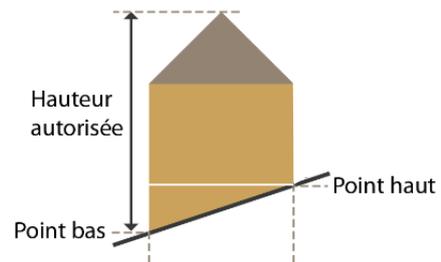
E/ La hauteur des constructions

Les constructions principales :

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point bas de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) ;
- **9 mètres** au faîtage.



En cas de décaissement : la hauteur maximum est de **9 mètres** par rapport au terrain fini. Le décaissement est limité à **1 m** maximum.

En cas de remblaiement : la hauteur maximum est de **9 mètres** par rapport au terrain naturel. Le remblaiement est limité à **1 m** maximum.

Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques dont le bon fonctionnement nécessite une hauteur supérieure.

Pour les annexes :

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,50 mètres**.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A/ Les constructions nouvelles

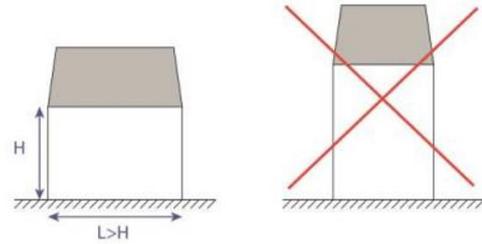
Les constructions nouvelles doivent être réalisées :

- Soit en reprenant la forme, le gabarit, le style des constructions existant dans le secteur
- Soit selon un traitement architectural contemporain à la condition de s'intégrer au mieux au paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions neuves doivent attacher une attention extrême aux proportions (vides, pleins, largeur des vides, hauteur des vides), aux hauteurs des bâtiments par rapport au tissu environnant, aux hauteurs d'étages qui doivent être en cohérence avec celles des immeubles voisins.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, etc.).

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



Les toitures :

Les toitures à pentes sont couvertes en tuiles ou en ardoises

Les toitures « à la Mansard » sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Les ouvertures :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Les ouvertures de toit doivent être composées en respectant les percements inférieurs de façade. Un seul niveau de châssis par toiture est autorisé.

Les ouvertures en façade doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Les murs et parements extérieurs :

Les différents murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

B/ Les travaux réalisés sur les constructions existantes (réhabilitation, transformation, extension)

Les interventions sur le bâti existant doivent viser à restaurer, à réhabiliter et/ou à modifier ces constructions existantes dans le respect de leur intégrité urbaine, architecturale.

Les toitures :

Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification : la pente existante, le sens du faîtage et les débords de toiture doivent être conservés.

Pour les constructions dont le matériau de couverture d'origine présente un aspect de qualité mais devant être remplacé, remanié ou complété, le matériau de couverture de remplacement doit être identique ou équivalent au matériau de couverture existant.

Les ouvertures :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Les ouvertures de toit doivent être composées en respectant les percements inférieurs de façade. Un seul niveau de châssis par toiture est autorisé.

La création de nouvelles ouvertures doit s'harmoniser avec celles existantes. Les baies nouvelles doivent être disposées régulièrement dans l'axe des percements existants afin de respecter la composition de la façade.

Les volets roulants peuvent être autorisés sous condition qu'ils soient implantés en fond d'embrasure et que le coffre soit inclus dans la maçonnerie du linteau ou installé à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

Les murs et façades :

L'intégrité des maçonneries doit être respectée. Les reprises de maçonneries doivent être strictement identiques aux maçonneries existantes, pour le choix des matériaux et leur mise en œuvre.

Les éléments techniques :

Les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, chaufferies, installations de climatisation, etc. doivent être dissimulés par des habillages architecturaux.

C/ Autres types de travaux

Les antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques :

Les antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie.

Les clôtures :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures et constructions existantes voisines.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux clôtures pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein compris entre 50 cm et 1 mètre surmonté d'un dispositif horizontal ou vertical.

Une exception est faite pour les portes, portails, portillons et les coffrets (boîtiers ERDF - GRDF, France Telecom, etc.) qui peuvent être totalement en partie pleine.

Les portails et portillons peuvent être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'un mur anciens en pierres.

Les clôtures en PPRI :

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être ajourées et répondre à deux critères :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

Une clôture n'est pas considérée comme pleine si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10 cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Le grillage ne sera pas autorisé pour une clôture sur rue.

Les autres clôtures :

En limite séparative, les clôtures doivent être de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **60 %** de la surface de la parcelle. Ces espaces doivent être plantés ou engazonnés.

Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 150 m² de superficie de pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Dans les opérations de plus de 1 hectare, **10 %** de la superficie du terrain avec un minimum de 1 000 m², doivent être aménagés en espaces collectifs et plantés.

10 % minimum de la surface de la parcelle est traitée en espaces verts pour les équipements collectifs.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

Nota Bene : un cahier de recommandation concernant les plantations aux abords des berges est disponible à titre indicatif en annexe du règlement.

Paragraphe 4 : stationnement

Chaque parcelle issue d'une opération tendant à la division d'une propriété doit répondre aux normes de stationnement sur son emprise.

Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé dans les dispositions générales - « normes applicables en matière de places de stationnement ».

Chaque construction doit respecter la norme applicable en matière de places de stationnement avec un minimum de 2 places aériennes par logement.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition qu'elle soit récréée sur le terrain sauf si la norme applicable en matière de stationnement est déjà respectée.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

A/ Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

B/ Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès devra être de **2,70 mètres** minimum.

C/ Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage par exemple), notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée avec une largeur minimum de **3,5 mètres**.

Règle pour les opérations comportant moins de 5 logements :

La largeur des voies de desserte interne doit être de **3,5 mètres** minimum.

Toutefois, cette largeur peut être réduite à **3 mètres** pour les terrains existants et sous condition de ne desservir qu'un seul logement ou une annexe réservée au stationnement.

Règle pour les opérations comportant 5 logements ou plus :

La largeur des voies de desserte interne doit être de **7 mètres** minimum. Les voies doivent intégrer au minimum un trottoir répondant aux normes d'accessibilité.

Toutefois cette largeur peut être réduite à **3,50 mètres** nonobstant les dispositions ci-dessus si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation (une entrée/ une sortie distincte), et sous condition de concerner une opération de 10 logements maximum.

Règle pour les voies de desserte interne desservant uniquement des places de stationnements extérieurs :

Jusqu'à 10 places de stationnements : la largeur de voie doit être de **3,50 mètres** minimum.

Au-delà de 10 places de stationnement : la largeur de voie doit être de **5 mètres** minimum.

Dans tous les cas, le dégagement minimum doit être respecté (cf. : normes à respecter pour la réalisation des places de stationnement).

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

A/ Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

B/ Assainissement

Toute construction (existante ou neuve) doit respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur.

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

En aucun cas des eaux pluviales ne doivent rejoindre le réseau d'eaux usées. De la même façon, les eaux usées ne doivent pas rejoindre le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Les eaux usées :

Les eaux domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci doit être adapté à la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.) :

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter des eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous-sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public, si existant après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 20 ans) conformément au zonage d'assainissement ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

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. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

C/ Desserte électricité et téléphone

Pour toute construction nouvelle, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension, doit être privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

D/ Stockage et collecte des déchets ménagers

La collecte en points d'apport volontaire sur l'unité foncière doit être privilégiée.

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé :

- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective ;
- un local encombrants.

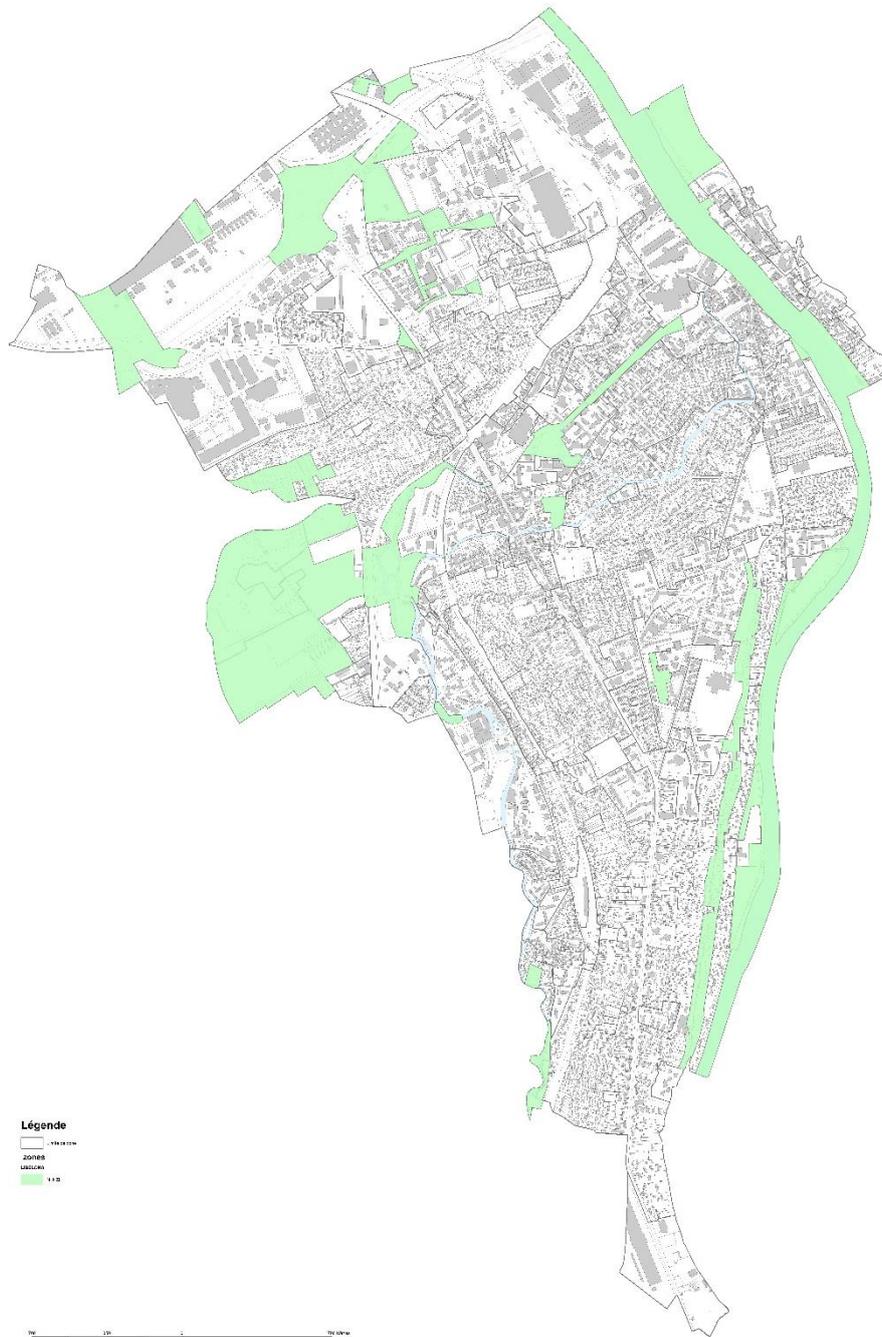
Pour un programme comprenant plus de 4 logements, une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte.

Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.

ZONE N

La zone N regroupe les différents secteurs naturels du territoire communal qui méritent d'être protégés au titre de la qualité des paysages et de l'intérêt écologique du site.

Un sous-secteur Nzh est identifié. Il regroupe les zones humides avérées du territoire avec un règlement spécifique qui permet de les pérenniser.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...de constituer une rénovation du bâti existant sans création de logement ou une annexe de 8 m ² maximum.
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Restauration		X	
Cinéma		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs			...d'être un équipement lié aux activités sportives, de détente et de plein air, d'accueil des promeneurs, etc. à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances, et qu'ils soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme ;
- les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Sont autorisés sous conditions :

- les serres à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances, et qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site ;
- les places de stationnement sous réserve qu'elles soient réalisées en techniques douces (pelouses stabilisées, pavés autobloquants, etc.) de manière à ne pas imperméabiliser le sol.

Les zones de retrait gonflements des argiles :

Les constructeurs sont invités à respecter les recommandations pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement.

Règle spécifique au sous-secteur Nzh :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit et l'occupation du sol ne peut être que naturelle.

De plus, sont interdits :

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

Toutefois, sont autorisés en zone Nzh :

- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Paragraphe 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

A/ L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux rives de l'Essonne

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **6 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dans la marge de recul, sont autorisés, les escaliers desservant un rez-de-chaussée, un perron, une marquise et les locaux techniques.

Une marge de recul de **6 mètres** par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers.

B/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en recul de toutes les limites avec une distance au moins égale à **6 mètres**.

Toutefois, peuvent être admis à l'intérieur de ces marges les ouvrages de distribution électrique et les constructions ou installations liées à l'exploitation du domaine fluvial.

C/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent entre elles une distance au moins égale à celle du bâtiment le plus haut.

D/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à **10 %**.

L'emprise au sol d'une annexe est limitée à **8 m²** dans la limite de 3 constructions.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les ouvrages liés à l'exploitation du domaine fluvial.

E/ La hauteur des constructions

Les constructions principales :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **8 mètres**.

Pour les ouvrages liés à l'exploitation du domaine fluvial la hauteur maximale est fixée à **15 mètres** maximum à partir du niveau de la chaussée existante située sur la berge.

Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour des constructions de service public ou d'intérêt collectif ou ouvrages techniques si cela est rendu nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de cet équipement ou ouvrage.

Les constructions annexes :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **2,50 mètres**.

Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures et constructions existantes voisines.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux clôtures pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein compris entre 50 cm et 1 mètre surmonté d'un dispositif horizontal ou vertical.

Une exception est faite pour les portes, portails, portillons et les coffrets (boîtiers ERDF - GRDF, France Telecom, etc.) qui peuvent être totalement en partie pleine.

Les portails et portillons peuvent être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'un mur anciens en pierres.

Les clôtures en PPRi :

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être ajourées et répondre à deux critères :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

Une clôture n'est pas considérée comme pleine si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10 cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Le grillage ne sera pas autorisé pour une clôture sur rue.

Les autres clôtures :

En limite séparative, les clôtures doivent être de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Paragraphe 4 : stationnement

Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé dans les dispositions générales - « normes applicables en matière de places de stationnement ».

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

A/ Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

B/ Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain et un accès pour les boxes de parking situés à l'alignement ou dans la marge de recul pour faciliter l'accès sur la voirie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès devra être de **2,70 mètres** minimum.

C/ Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage par exemple), notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée.

Règle pour les voies de desserte interne desservant uniquement des places de stationnements extérieurs :

Jusqu'à 10 places de stationnements : la largeur de voie doit être de **3,50 mètres** minimum.

Au-delà de 10 places de stationnement : la largeur de voie doit être de **5 mètres** minimum.

Dans tous les cas, le dégagement minimum doit être respecté (cf. : normes à respecter pour la réalisation des places de stationnement).

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

A/ Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

B/ Assainissement

Toute construction (existante ou neuve) devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur.

Les eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques (prescriptions techniques).

Toutefois, dans les zones (cf. plan de zonage) relevant de l'assainissement non collectif ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau collectif doit être autorisé par le SIARCE.

Les eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisines collectives, etc.) doivent respecter les prescriptions techniques imposées par le SIARCE (prétraitement, neutralisation, etc.). De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains doivent être évacuées vers le réseau collectif d'eaux usées après prétraitement.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés conformément à l'article L.2224-19-4 du CGCT.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur, avec un débit de fuite inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 20 ans. Le cas échéant, il faudra prévoir un système de rétention d'eau sur la parcelle qui autorisera le respect de cette règle.

Afin de prévenir et de mieux gérer les risques liés au ruissellement des eaux pluviales, il est demandé, en complément de l'obligation d'infiltration à la parcelle, de mettre en œuvre un système de récupération et de stockage des eaux pluviales dont le volume sera adapté à la surface imperméabilisée.

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier doit être exécuté conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement du SIARCE.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante des terrains (logements collectifs, équipements industriels, etc.), l'aménageur doit prévoir :

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 20 ans ;
- la protection du milieu récepteur : conformément à la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000 transcrite en droit français le 21 avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015. Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

Des techniques alternatives peuvent être envisagées en accord avec le SIARCE y compris de stockages pour l'arrosage des plantations.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

C/ Desserte électricité et téléphone

Pour toute construction nouvelle, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

D/ Stockage des déchets ménagers

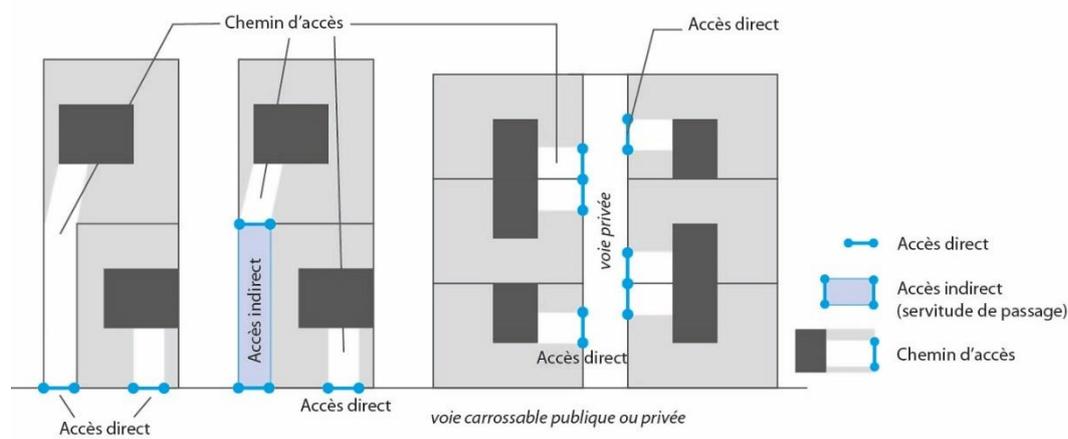
Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.

Accès et circulation interne :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie desserte interne nouvelle est une emprise privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs logements.

Les voies de desserte interne comprennent la chaussée et les trottoirs.

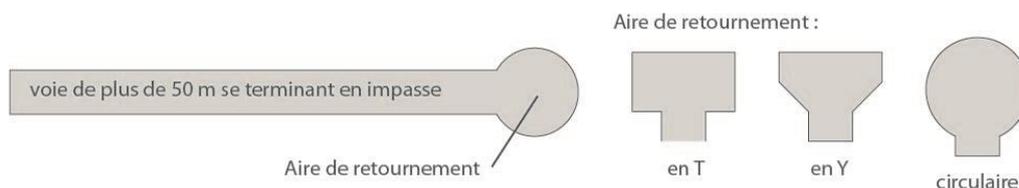


Aire de pré ramassage :

Surface privée accessible depuis la voie destinée à l'entreposage des containers du tri sélectif.

Aire de retournement :

Les aires de retournement sont réalisées sous forme de placette circulaire, en T ou en Y.



Alignement :

L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. L'alignement futur est la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement prévu matérialisé sur le document graphique.

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Aménagement dans le volume existant :

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclus notamment la création de surface de plancher par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Annexe ou Bâtiment annexe :

Petite construction à rez-de-chaussée, non contigu au bâtiment principal, ne constituant pas une pièce à vivre, d'une surface ou emprise au sol maximum de 20 m² et ne dépassant pas 3,50 m de hauteur.

Sont également considérés comme annexes les piscines non couvertes, pergolas, charretteries contiguës ou non, etc...d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

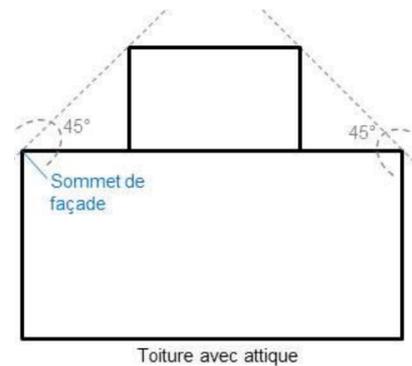
Arbre de haute tige :

Ce sont des arbres dont la ramure commence à environ 2 m du sol et dont la circonférence est environ de 15/20 centimètres à 1 mètre du sol.

Attique :

Etage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que les étages inférieurs.

La terrasse devra être accessible et d'une profondeur minimum de 1,50 m.



Châssis de toit :

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

Chaussée :

Partie de l'espace public ou privé réservée à la circulation des véhicules.

Clôture :

Dispositif situé entre le terrain et une voie ouverte à la circulation automobile ou les parcelles qui lui sont contiguës.

Combles :

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

Cote NGF (Nivellement Général de la France) :

Mesure des hauteurs du terrain dont la référence est donnée par l'IGN.

Édicule :

Un édicule est un élément technique qui ressort de l'enveloppe d'une construction. Il peut s'agir par exemple d'un édicule d'ascenseur, ou encore de gaines d'aération.

Emprise publique :

Un chemin piétonnier est une emprise publique et pas une voie.

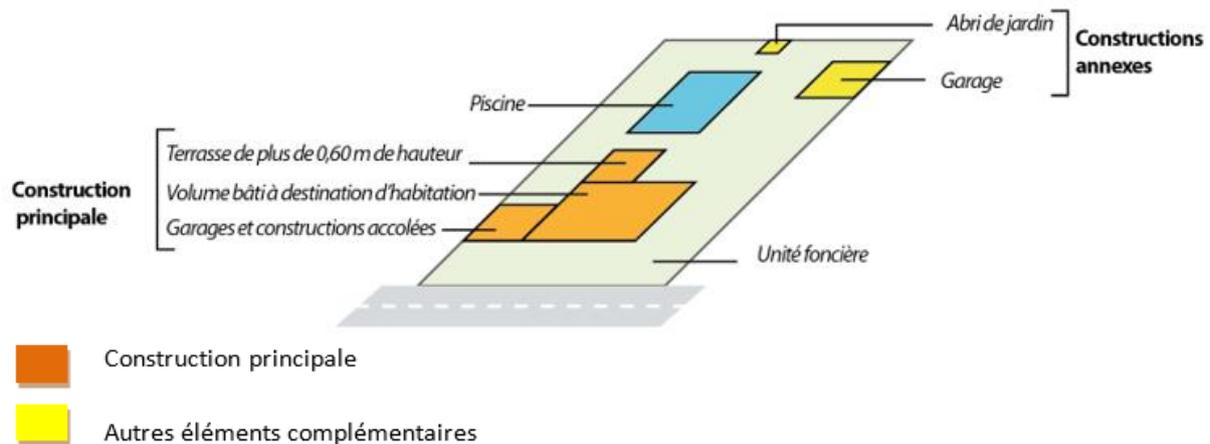
Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Il s'agit de la superficie au sol occupée par la base de la ou des constructions. Néanmoins, si les surplombs en façade sont soutenus par des piliers ou tout autre élément d'architecture (balcons, escaliers, ...), même décoratifs, ils entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

N'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol les dalles/terrasses non couvertes de plain-pied situées à moins de 0,60 m du terrain naturel en rez-de-chaussée, les rampes d'accès parking, constitués de matériaux perméables, les rampes d'accès P.M.R. mais aussi les piscines.



Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichage y est interdit.

Espace de pleine terre :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Les cheminements piétons, les terrasses, les places de stationnement aériennes, les accès des véhicules, même traités avec un matériau perméable ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre au sens du présent règlement. Les espaces de pleine terre sont de support de végétal.

Espace perméable :

Espace non construit dont le revêtement est soit minéral soit végétal et qui permet l'infiltration de l'eau dans le sol.

Espace vert :

C'est un espace d'agrément planté de fleurs, d'arbustes, d'arbres ou engazonné. Les parkings engazonnés peuvent être considérés comme des espaces verts perméables.

Espace vert remarquable :

Il s'agit d'un ensemble paysager sur un ou plusieurs terrains dans un rôle de maintien des équilibres écologiques, de qualité végétale ou arboricole localisé au titre des articles L151-19 et L151-23.

Espace vert sur dalle/terrasse :

C'est un espace aménagé sur dalle avec un minimum de 60 centimètres de substrat (comprenant le drainage, la terre végétale, de la pouzzolane ou autre) adapté aux terrasses, 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes, 150 centimètres en cas de plantation d'arbres à hautes tiges.

Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Extension :

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

Façade :

Côté de la construction, pignon y compris.

Garde-corps :

Il s'agit d'une protection établie à côté d'un vide (escalier ouvert ou balcon par exemple) destiné à préserver la chute d'une personne.

Gloriette :

Petit bâtiment, pavillon, abri ou tonnelle dans un parc ou un jardin.

Hauteur à l'acrotère :

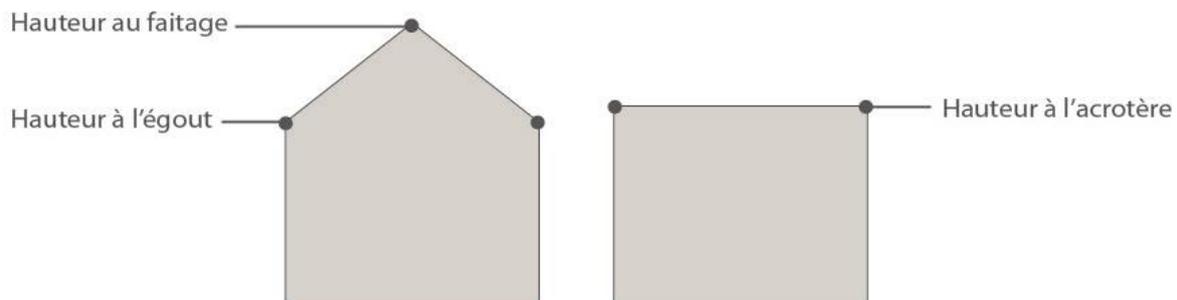
Pour les toitures plates (toitures terrasses) hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture hors équipement technique.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée en bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

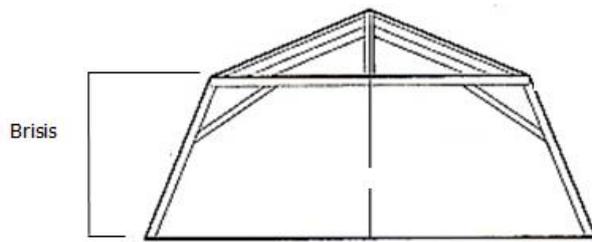
Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.



Hauteur au Brisis :

Versant inférieur et le plus raide d'un comble à la Mansard (comble est formé par deux pans brisés, la partie basse ayant un angle proche de la verticale).



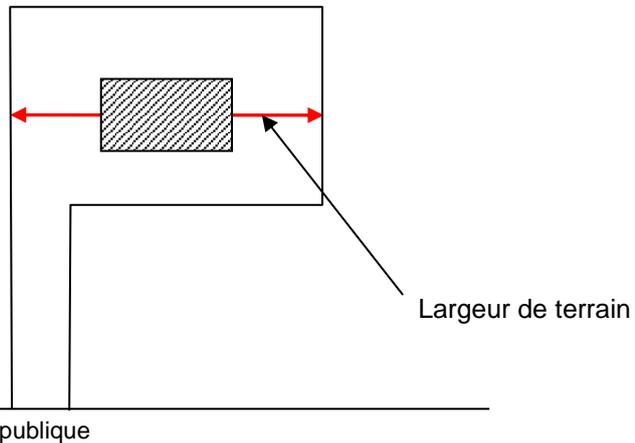
Héberge :

Façade, située en limite séparative, d'une construction située sur une parcelle mitoyenne

Installations classées :

Il s'agit d'équipements ou d'installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

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



Lambrequins :

Les lambrequins sont des ornements servant à cacher divers éléments tels les gouttières.

Largeur de terrain :

Elle est définie au droit de la construction en tout point et par rapport à la voie.

Limites :

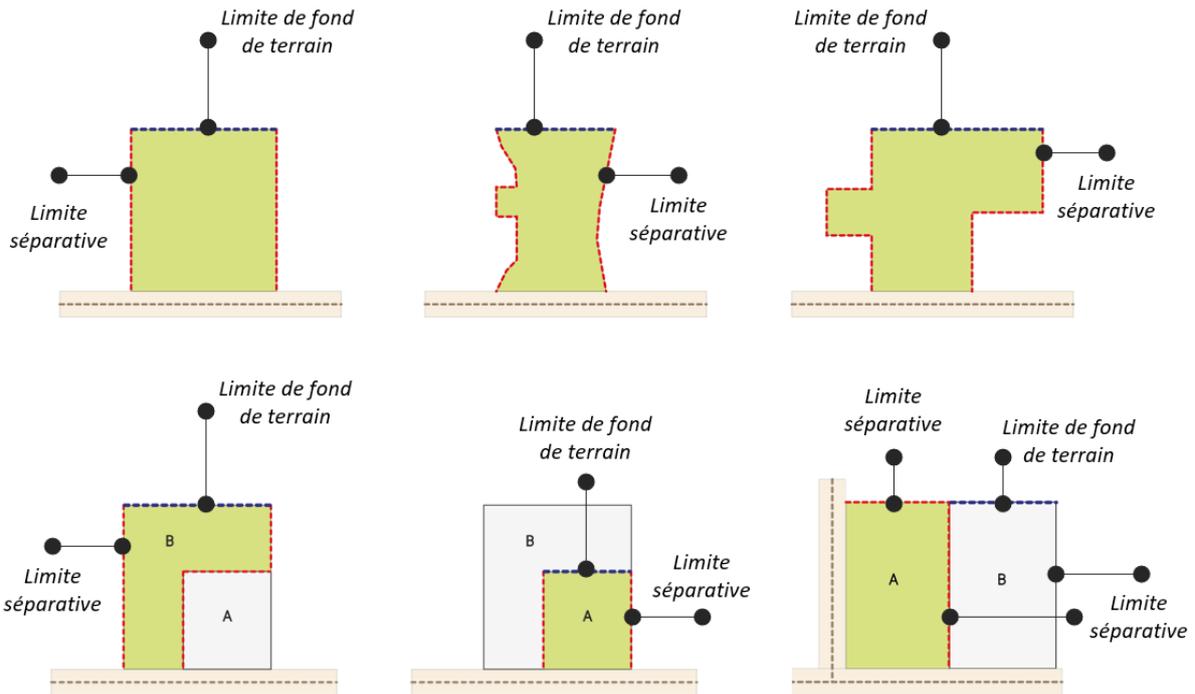
Il existe deux types de limites (séparatives ou de fond). Elles constituent la séparation entre deux terrains voisins.

Limites séparatives :

Les limites séparatives aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (figure n°1) qui doit être inférieur à 3 m.

Limites de fond :

La ou les limites de fond sont les limites opposées à la voie et les limites qui ne joignent pas l'alignement.



Linteaux :

Le linteau est un élément architectural qui sert à soutenir la maçonnerie ou les matériaux du mur au-dessus d'une baie, d'une porte ou d'une fenêtre.

Lotissement :

Aux termes du code de l'urbanisme : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarnes :

La lucarne est un volume vertical comportant une baie et placé en saillie sur la pente d'une toiture.

Marge de recul :

Il s'agit de la distance entre tout point de la construction et :

- la limite de la parcelle supportant cette construction avec la voie, emprises publiques ou rives de l'Essonne ;
- les limites des parcelles voisines ;
- une autre construction située sur le même terrain.



lucarne à deux pans dite **jacobine**, ou à chevalet

Marquises :

Abri au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron ou d'une fenêtre.

Oriel :

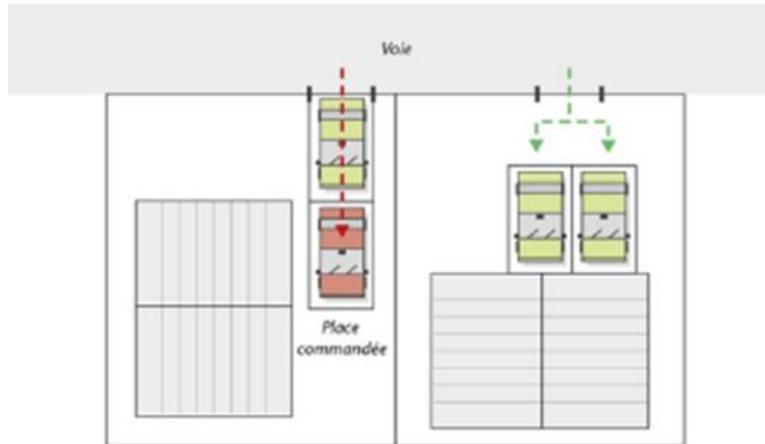
Fenêtre en saillie, avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Ouvrage technique :

Sont considérés comme ouvrage technique, des ouvrages techniques qui accompagnent une construction principale et notamment les ouvrages nécessaires à l'établissement et à l'exploitation de réseaux (télécommunications, gaz, électrique).

Place commandée :

Une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



Substrat végétalisé :

Le substrat est un matériau, une base, qui sert de support à un végétal d'une épaisseur de 50 centimètres minimum. Le substrat doit permettre la fixation des racines d'une plante ou de végétaux et leur développement

Surface de plancher :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures (article R.111-22 du code de l'Urbanisme).

Terrain d'angle :

Terrain situé à l'angle de plusieurs voies.

Terrain bâti existant :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

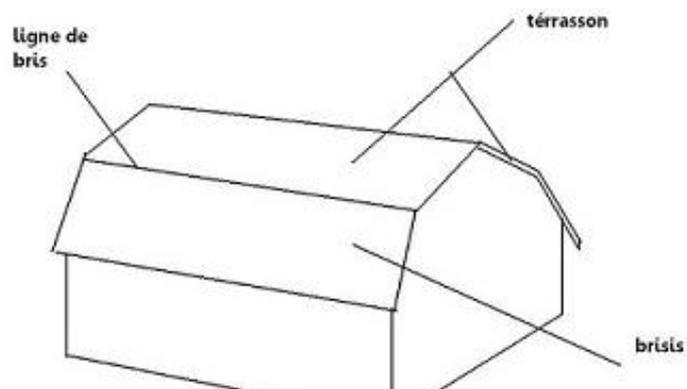
Le terrain naturel à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée avant travaux et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

Terrasse végétalisée :

Terrasse, toit plat ou à faible pente (inférieure ou égale à 5%) recouvert d'un substrat végétalisé d'au moins 40 cm.

Toiture à la Mansart :

Il s'agit d'un comble dont chaque versant est formé de deux pans : le terrasson, à faible pente, en partie supérieure, et le brisis, presque vertical, en partie inférieure.



Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Voie :

Partie de l'espace public ou privé intégrant la chaussée et les trottoirs, ouvert à la circulation et pouvant desservir plusieurs terrains.

Vue directe :

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

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses ou dalles (exemple : terrasse) situées à plus de 0,60 mètre du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et les châssis de toit ;
- les ouvertures de dimensions supérieures à 0,25 m².

Ne sont pas considérées comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher ;
- les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides ;
- les escaliers, sauf les paliers ;
- en limite de propriété et sur un mur non mitoyen, les châssis fixes en verre translucide placés à 2,60m du plancher pour un rez-de-chaussée et à 1,90 m du plancher pour un étage ;
- les pavés de verre sont des éléments de construction. A ce titre, ils ne sont pas considérés comme des vues.

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

Les travaux sur les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. La réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

LISTE DES ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISÉES

Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (<i>Amelanchier vulgaris</i>)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaie (<i>Frangula alnus</i>)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouillier sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (<i>Rudus ideaus</i>)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (<i>Ribes rubrum</i>)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs (<i>Ribes sanguineum</i>)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (<i>Taxus baccata</i>)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (<i>Syringa vulgaris</i>)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (<i>Rubus fruticosus</i>)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (<i>Corylus avellana</i>)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (<i>Malus sargentii</i>)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (<i>Pyrus communis</i>)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>)	1-3	Haie vive, taillée				

Seringat (<i>Philadelphus</i>)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (<i>viburnum lantana</i>)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		

LISTE DES ESSENCES D'ARBRES PRECONISÉES

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20		X		X
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	10-20	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

LISTE DES ESPECES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES EN MILIEU HUMIDE

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiales	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges		Tourbières
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles

LISTE DES ESPECES CATALOGUÉES INVASIVES À PROSCRIRE

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
Flore	<i>Acer negundo</i>	Erable frêne
	<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante, faux-vernis du Japon
	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuilles d'Armoise
	<i>Aster lanceolatus</i> , <i>Aster laevis</i> , <i>Aster novae-angliae</i> , <i>Aster novi-belgii</i>	Aster lancéolé (et espèces proches ou hybrides)
	<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse-fougère
	<i>Berteroa incana</i>	Alysson blanc
	<i>Bidens connata</i>	Bident à feuilles connées
	<i>Bidens frondosa</i>	Bident feuillé, bident à fruits noirs
	<i>Buddleja davidii</i>	Arbre à papillon, buddleja
	<i>Cabomba caroliniana</i>	Cabomba de Caroline, éventail de Caroline
	<i>Chenopodium ambrosioides</i>	Chénopode fausse-ambroisie
	<i>Conyza bonariensis</i>	Vergerette d'Argentine
	<i>Conyza canadensis</i>	Vergerette du Canada
	<i>Conyza sumatrensis</i>	Vergerette de Sumatra
	<i>Cyperus esculentus</i>	Souchet comestible
	<i>Cyperus eragrostis</i>	Souchet vigoureux
	<i>Egeria densa</i>	Elodée dense
	<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada
	<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée à feuilles étroites
	<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
	<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour
	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
	<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap
	<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya
	<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs
	<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon
	<i>Lemna minuta</i>	Lentille d'eau minuscule
	<i>Lindernia dubia</i>	Lindernie fausse-gratiolle
	<i>Lonicera japonica</i>	Chèvrefeuille du Japon
	<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs
	<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie
	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle aquatique
	<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuel
	<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-Vierge
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon	
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline	
<i>Reynoutria x bohemica</i>	Renouée de Bohême	

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia
	<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap
	<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada
	<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre
	<i>Sporobolus indicus</i>	Sporobole fertile
	<i>Symphitum asperum</i>	Consoude hérissée
	<i>Xanthium strumarium</i>	Lampourde glouteron
Mammifères	<i>Myocastor coypus</i>	Ragondin, lièvre des marais
	<i>Ondatra zibethicus</i>	Rat musqué
	<i>Nyctereutes procyonoides</i>	Chien viverrin
	<i>Neovison vison</i>	Vison d'Amérique
	<i>Procyon lotor</i>	Raton-Laveur
Oiseaux	<i>Branta canadensis</i>	Bernache du Canada
	<i>Threskiornis aethiopicus</i>	Ibis sacré
Reptiles & Amphi-biens	<i>Trachemys scripta sp</i>	Tortue de Floride ou Trachémyde écrite
	<i>Lithobates castebeianus</i>	Grenouille taureau
Poissons	<i>Aneirus nebulosus</i>	Barbotte brune
	<i>Carassius carassius</i>	Carassin commun
	<i>Carassius gibelio</i>	Carassin argenté
	<i>Carassius auratus</i>	Carassin doré
	<i>Cyprinus carpio</i>	Carpe commune
	<i>Gambusia holbrooki</i>	Gambusie
	<i>Gymnocephalus cernuus</i>	Grémille
	<i>Hypophthalmichthys molitrix</i>	Carpe argentée, Amour argenté
	<i>Ictalurus melas</i>	Poisson-chat
	<i>Lepomis gibbosus</i>	Perche soleil
	<i>Leuciscus idus</i>	Gardon rouge, ide mélanote
	<i>Micropterus salmoides</i>	Black-bass à grande bouche
	<i>Oconrhyinchus mykiss</i>	Truite Arc-en-ciel
	<i>Pseudorasbora parva</i>	Pseudorasbora
	<i>Salvelinus fontinalis</i>	L'omble de fontaine, Saumon de fontaine
<i>Sander lucioperca</i>	Sandre	
<i>Silurus glanis</i>	Silure glane	
Décapodes	<i>Astacus leptodactylus</i>	Ecrevisse à pattes grêles
	<i>Atyaephyra desmaresti</i>	Crevette palomète
	<i>Orconectes limosus</i>	Ecrevisse américaine
	<i>Pacifastacus leniusculus</i>	Ecrevisse de Californie ou Ecrevisse Signal
	<i>Procambarus clarkii</i>	Ecrevisse de Louisiane
Insectes	<i>Cacyreus marshalli</i>	Brun des pélargoniums
	<i>Cameraria ohridella</i>	Mineuse du Marronnier d'Inde

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
	<i>Frankliniella occidentalis</i>	Thrips californien
	<i>Harmonia axyridis</i>	Coccinelle multicolore
	<i>Leptoglossus occidentalis</i>	
	<i>Metcalfa pruinosa</i>	Flatide pruineux
	<i>Scaphoideus titanus</i>	Cicadelle de la flavescence dorée
	<i>Scolytus scolytus</i>	Scolyte de l'Orme
	<i>Stictocephala bisonia</i>	Cicadelle bison
	<i>Vespa velutina nigrithorax</i>	Frelon asiatique
Arachnide	<i>Varroa destructor</i>	Varroa
Bryzoaire	<i>Pectinatella magnifica</i>	Pectinatelle d'eau douce, Pectinatelle magnifique
Cnidaires	<i>Cordylophora caspia</i>	
	<i>Craspedacusta sowerbyi</i>	
Turbellariés	<i>Dendrocoelum romanodanubiale</i>	
	<i>Dugesia tigrina</i>	
Oligochètes	<i>Branchiura sowerbyi</i>	
Polychètes	<i>Hypania invalida</i>	
Gastéropodes	<i>Physa acuta</i>	
	<i>Potamopyrgus antipodarum</i>	
Bivalves	<i>Anodonta cellensis</i>	
	<i>Anodonta woodiana</i>	
	<i>Corbicula fluminea</i>	
	<i>Dreissena polymorpha</i>	
Amphipodes	<i>Dikerogammarus haemobaphes</i>	
	<i>Dikerogammarus villosus</i>	
	<i>Echinogammarus berilloni</i>	
	<i>Echinogammarus ischnus</i>	
	<i>Gammarus roeselii</i>	
	<i>Gammarus tigrinus</i>	
Isopodes	<i>Asellus aquaticus</i>	
	<i>Proasellus coxalis</i>	
Diatomées	<i>Achnanthes catenata</i>	
	<i>Achnanthes subhudsonis</i>	
	<i>Diademesis confervacea</i>	
	<i>Encyonema triangulum</i>	
	<i>Eolimna comperiei</i>	
	<i>Gomphoneis minuta</i>	
	<i>Navicula kotschy</i>	
	<i>Reimeria uniseriata</i>	
Oomycètes	<i>Aphanomyces astaci</i>	Aphanomycose ou peste de l'écrevisse
	<i>Phytophthora alni</i>	Agent pathogène du

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
		Phytophthora de l'aulne
Champignons	<i>Nosema ceranae</i>	
	<i>Ophiostoma ulmi</i>	Agent pathogène de la Graphiose de l'orme
Bactéries	<i>Cylindrospermopsis raciborskii</i>	
	<i>Leptospira interrogans</i>	Agent pathogène de la Leptospirose

LISTE DES PLANTATIONS PRÉCONISÉES EN BORDURE DE L'ESSONNE ET DE LA SEINE ET DE LEURS AFFLUENTS

ARBRES (hauteur à l'âge adulte > 10m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Humides
Bouleau pubescent	<i>Betula alba</i>	Frais à humides, plutôt acides
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Riches et frais
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Frais à humides, basique à acide
Frêne élevé	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frais à humides, terrains rudéralisés
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	Riches et frais
Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	Riches et frais
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Riches, neutres ou peu calcaires
Tremble	<i>Populus tremula</i>	Frais
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Humides

ARBUSTES (hauteur à l'âge adulte < 10m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	Neutres à acides
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	Tous types
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	Humides, acides ou calcaires
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Calcaires et riches
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Riches en azote, neutres à calcaires
Groseillier rouge	<i>Ribes rubum</i>	Riches, frais à humides
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Humus doux
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Tous types
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>	Humides
Saule à trois étamines	<i>Salix triandra</i>	Humides
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	Humides
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	Humides
Saule fragile	<i>Salix fragilis</i>	Humides
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Tous types
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	Humides
Saule roux	<i>Salix acuminata</i>	Humides
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Riches
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Frais à humides

Liste d'herbacées

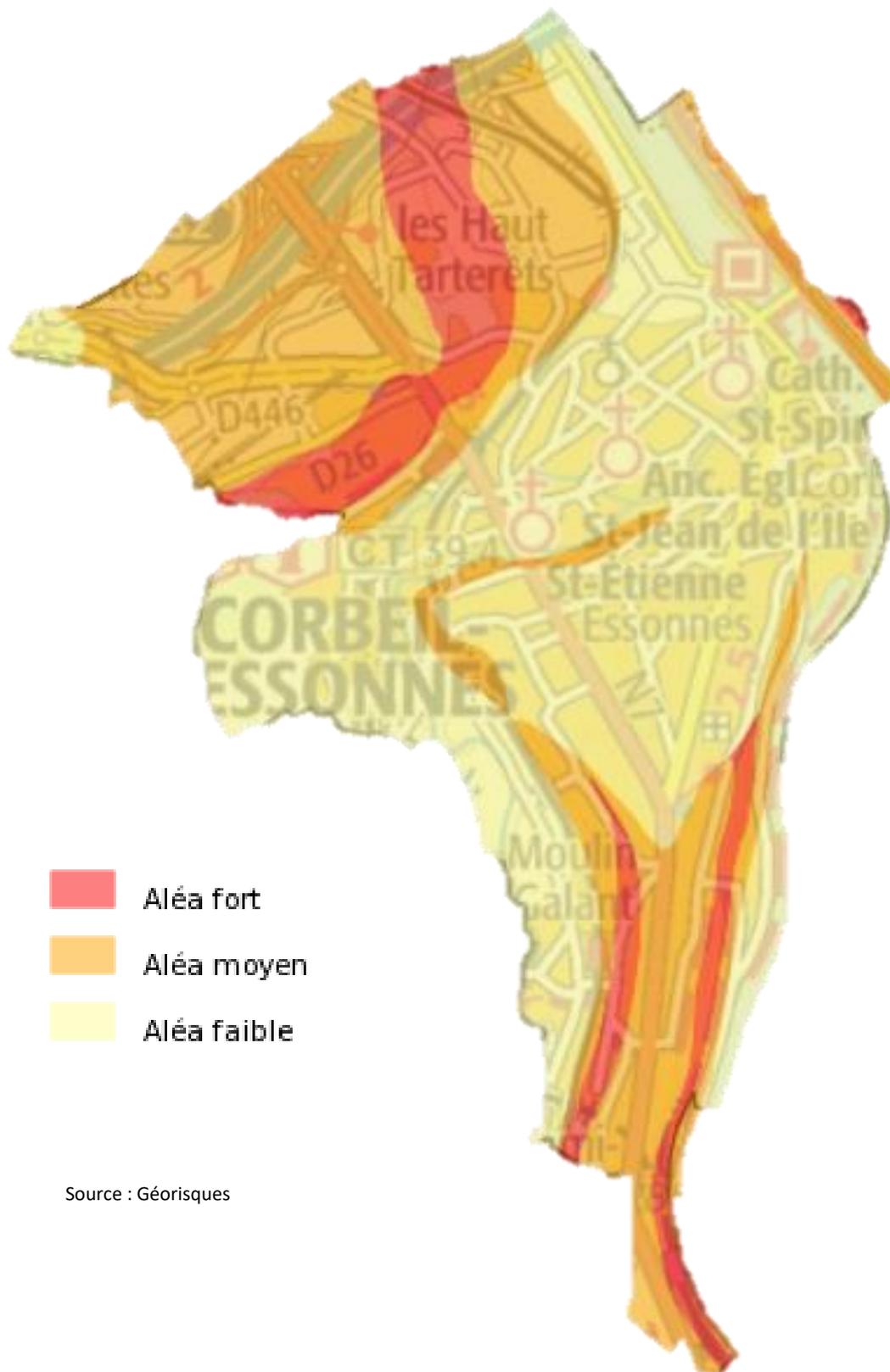
Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Agrostis stolonifère	<i>Agrostis stolonifera</i>	Frais
Brome stérile	<i>Bromus sterilis</i>	Tous types
Bugle rampant	<i>Ajuga reptans</i>	Tous types
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	Humides
Cardère sauvage	<i>Dipsacum fullonum</i>	Riches, frais
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>	Tous types
Digitale pourpre	<i>Digitalis purpurea</i>	Acides
Epilobe en épi	<i>Epilobium angustifolium</i>	Frais, silicieux
Pâturin commun	<i>Poa trivialis</i>	Frais
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>	Frais

Liste d'hélophytes

Nom vernaculaire	Nom latin	Conditions d'implantation
Baldingère	<i>Phalaris arundinaceae</i>	Secteurs fréquemment immergés
Bident triparté	<i>Bidens tripartita</i>	Bas de berge, sols riches
Canche cespiteuse	<i>Deschampsia cespitosa</i>	Haut de berge
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	Secteurs ombragés, humides
Carex à épis pendants	<i>Carex pendula</i>	Secteurs mi-ombragés
Carex cuivré	<i>Carex cuprina</i>	Tous secteurs en berge
Carex des marais	<i>Carex acutiformis</i>	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex des rives	<i>Carex riparia</i>	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex espacé	<i>Carex remota</i>	Secteurs mi-ombragé
Carex faux souchet	<i>Carex pseudocyperus</i>	Secteurs fréquemment immergés
Carex hérissé	<i>Carex hirta</i>	Haut de berge
Carex paniculé	<i>Carex paniculata</i>	Bas de berge
Carex raide	<i>Carex elata</i>	Tous secteurs en berge
Cirse des marais	<i>Cirsium oleraceum</i>	Tous secteurs en berge
Epilobe hérissé	<i>Epilobium hirsutum</i>	Bas de berge
Eupatoire chanvrine	<i>Eupatorium cannabinum</i>	Tous secteurs en berge
Fétuque roseau	<i>Festuca arundinacea</i>	Retrait de berge
Grand plantain d'eau	<i>Alisma plantago-aquatica</i>	Secteurs fréquemment immergés
Iris faux acore	<i>Iris pseudacorus</i>	Secteurs mi-ombragés
Jonc à fruits luisants	<i>Juncus articulatus</i>	Tous secteurs en berge

Jonc à tépales aigus	<i>Juncus acutiflorus</i>	Tous secteurs en berge, terres acides
Jonc aggloméré	<i>Juncus conglomeratus</i>	Tous secteurs en berge
Jonc des crapauds	<i>Juncus bufonius</i>	Tous secteurs en berge
Jonc épars	<i>Juncus effusus</i>	Secteurs mi-ombragés
Jonc glauque	<i>Juncus inflexus</i>	Tous secteurs en berge
Lycophe d'Europe	<i>Lycopus europaeus</i>	Bas de berge
Lysimaque commune	<i>Lysimachia vulgaris</i>	Moitié inférieure de la berge
Massette à feuilles étroites	<i>Typha angustifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Massette à feuilles larges	<i>Typha latifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Menthe à feuilles rondes	<i>Mentha suaveolens</i>	Haut de berge
Menthe aquatique	<i>Menthe aquatica</i>	Secteurs mi-ombragés
Menthe des champs	<i>Mentha arvensis</i>	Haut de berge
Oseille maritime	<i>Rumex maritima</i>	Haut de berge, sols riches
Populage des marais	<i>Caltha palustris</i>	Secteurs ombragés
Reine des prés	<i>Filipendula ulmaria</i>	Secteurs ombragés
Renoncule scélérate	<i>Ranunculus sceleratus</i>	Secteurs fréquemment immergés
Renouée amphibie	<i>Polygonum amphibium</i>	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe amphibie	<i>Rorippa amphibia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe forestier	<i>Rorippa sylvestris</i>	Retrait de berge
Rorippe palustre	<i>Rorippa palustris</i>	Bas de berge
Roseau commun	<i>Phragmites australis</i>	Bas de berge
Rubaniér rameux	<i>Sparganium erectum</i>	Secteurs fréquemment immergés
Sagittaire	<i>Sagittaria sagittifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Salicaire commune	<i>Lythrum salicaria</i>	Moitié inférieure de la berge
Scirpe des marais	<i>Eleocharis palustris</i>	Secteurs fréquemment immergés
Valériane officinale	<i>Valeriana officinalis</i>	Moitié inférieure de la berge
Véronique mouron d'eau	<i>Veronica anagallis-aquatica</i>	Secteurs fréquemment immergés
Vulpin genouillé	<i>Alopecurus geniculatus</i>	Bas de berge

RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

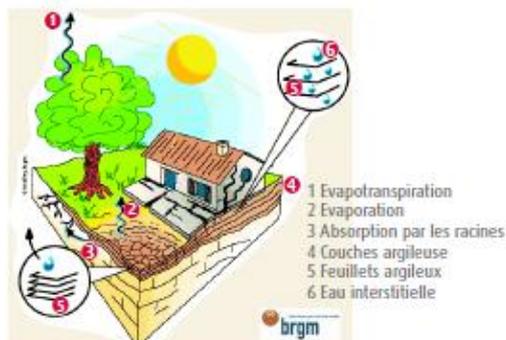


Source : Géorisques

Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

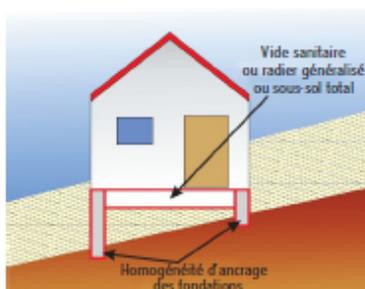
En région Ile-de-France :

- plus de **500 communes** exposées à ce risque
- **1,3 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- **deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : **15 300€¹**

¹ source CGEOD, mai 2010

Que faire si vous voulez...

construire



➤ Précisez la nature du sol

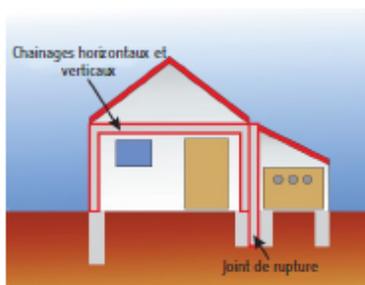
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

➤ Réalisez des fondations appropriées

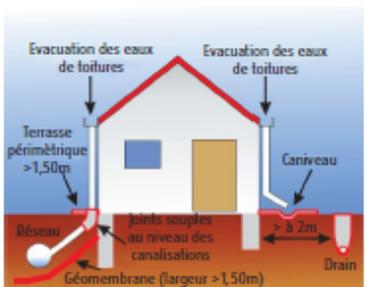
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



➤ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

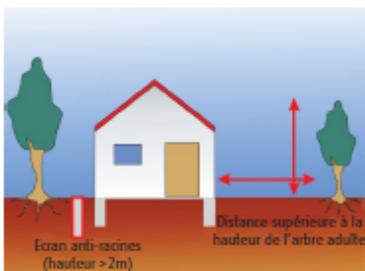
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

aménagement, rénover



➤ Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



➤ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

Liste des emplacements réservés

N°	Objet	N° de parcelles cadastrales	Bénéficiaire
1	Aménagement des berges de l'Essonne	BC 72,73, 191,200	COMMUNE
2	Aménagement du Cirque de l'Essonne	BN 53, 54, 59, 66, 68,102	COMMUNE
3	Aménagement du sentier de l'Escargot	AW 155	COMMUNE
4	Aménagement des berges de l'Essonne	BC1	COMMUNE
5	Aménagement des berges de l'Essonne	BM 120	COMMUNE
6	Aménagement des berges de l'Essonne	BM 125	COMMUNE
7	Aménagement des berges	BO 199	COMMUNE
8	Aménagement des berges	BO 121,122 / AL 257, 639	COMMUNE
9	Alignement de voirie	AX 99, 100	COMMUNE
10	Réservoir d'eau	AX 132, 133	COMMUNE
11	Création de voirie	AH 303	COMMUNE
12	Équipement petite enfance	AH 305,306	COMMUNE
13	Stationnement	AL 172	COMMUNE
14	Stationnement	AO 88,89,465	COMMUNE
15	Élargissement de voirie	BD 393, AZ 431	COMMUNE
16	stationnement	AZ 229	COMMUNE
17	équipement sportif et de loisirs	BN 2,3	COMMUNE
18	équipement enfance	AW 7, 8, 9,126	COMMUNE
19	Alignement de voirie	AR 64,72,73,77, 82,193,215,238,239,316,317,348,354,355,393,395,397	COMMUNE
20	Alignement de voirie	AS 104,105 447	COMMUNE
21	Alignement de voirie	AP 288,289	COMMUNE
22	Alignement de voirie	AR 212, 213	COMMUNE
23	Alignement de voirie	BP 47	COMMUNE
24	Alignement de voirie	AD 34, 41,248, 254,260,282,283,357,359,386,527,528,529,530	COMMUNE
25	Alignement de voirie	BL 273	COMMUNE
26	Alignement de voirie	AC 469,470	COMMUNE
27	Alignement de voirie	AC 176,488,655,656	COMMUNE
28	Alignement de voirie	AZ 197, 206, 272,273	COMMUNE
29	Élargissement de voirie - liaison douce	BT 57, 62, 68, 77, 78,341, 342, 400	COMMUNE
30	Alignement de voirie	BO 48	COMMUNE
31	Élargissement de voirie + stationnement	BV 57,89, 92, 93,94, 113, 243	COMMUNE

32	Alignement de voirie	BV 113	COMMUNE
33	Alignement de voirie	BV 58,59	COMMUNE
34	Alignement de voirie	BV 66,107	COMMUNE
35	Alignement de voirie	BV 56	COMMUNE
36	Alignement de voirie	BV 92	COMMUNE
37	Sentier	BK 243,669,670	COMMUNE
38	Alignement de voirie	BK 13, 131	COMMUNE
39	Alignement de voirie	BK 805,878,879	COMMUNE
40	Alignement de voirie	BS 311	COMMUNE
41	Alignement de voirie	BM 116,117,151	COMMUNE
42	Alignement de voirie	AS 46, 318,324, 472	COMMUNE
43	Alignement de voirie	AV 287,326	COMMUNE
44	Alignement de voirie	AV 186, 188, 200, 201, 202,228, 231 / BE 79,142, 143	COMMUNE