



# PLU

*Plan Local d'Urbanisme*

## 4.1

## REGLEMENT DE ZONES



Document approuvé en Conseil Municipal  
du 6 septembre 2018

# Sommaire

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>    | <b>11</b> |
| Dispositions applicables à la zone UA                              | 12        |
| Dispositions applicables à la zone UB                              | 23        |
| Dispositions applicables à la zone UE                              | 35        |
| Dispositions applicables à la zone UI                              | 43        |
| <b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> | <b>52</b> |
| Dispositions applicables à la zone AUB                             | 53        |
| <b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>  | <b>62</b> |
| Dispositions applicables à la zone A                               | 63        |
| Dispositions applicables à la zone N                               | 70        |
| Dispositions applicables à la zone Np                              | 77        |
| <b>CHAPITRE 5 : LEXIQUE</b>                                        | <b>80</b> |



# **CHAPITRE 1 :**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

### **Article 1 - Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Sermaise (Essonne).

### **Article 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

#### **A- SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :**

- ***Les articles législatifs généraux du code de l'urbanisme suivants :***
  - L101.2 sur les objectifs de l'action des collectivités en matière d'urbanisme ;
  - L111.6 à L111.10 relatif à la limitation de constructibilité le long des grands axes routiers ;
  - L111.11 relatif à la desserte des constructions ;
  - L111.14 et L111.15 relatifs à la densité et reconstruction des constructions ;
  - L111.16 et L111.17 relatifs aux performances environnementales et énergétiques. C'est notamment le cas dans les périmètres de protection de monuments historiques ;
  - L153.35 relatif au stationnement dans les périmètres de 500 m autour des gares.
- ***Les servitudes d'Utilité Publique*** figurant en pièce n°6 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- ***Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :***
  - Aux périmètres protégés ;
  - Au droit de préemption urbaine et au droit de préemption des espaces naturels sensibles ;
  - Aux zones d'aménagement concerté.
- ***Les règlements de lotissements :***

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

#### **B- LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE D'AUTRES LEGISLATIONS SPECIFIQUES CONCERNANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DES SOLS S'AJOUTENT OU S'IMPOSENT AUX REGLES PROPRES AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME**

##### **▪ *La réglementation sur l'archéologie préventive :***

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

▪ **Les zones de bruit le long des voies terrestres routières ou ferrées**

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 19 mai 1999 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique : RD 116 et voies ferrées du RER C.

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

**Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U.
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AUB ;
- la zone agricole désignée par l'indice A ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

**A l'intérieur de ces zones :**

**LE PLU réserve les emplacements nécessaires**

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



***Trame Emplacement réservé***

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Chaque emplacement réservé est indiqué sur les plans de zonages du PLU, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

### **LE PLU protège certains espaces boisés et plantations**

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les plans du règlement graphique du PLU. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement.

#### **▪ Les espaces boisés classés**

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions des articles L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.



**Trame EBC**

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

#### **▪ Les espaces verts à protéger (L151.19 du CU)**

Ces espaces sont inclus dans des propriétés privées ou publiques. Ils comportent généralement des arbres anciens, souvent d'essence remarquable et des plantations présentant un intérêt esthétique. Ils assurent une protection paysagère.

Ces espaces verts constituent des *éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur*, au sens de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme.

Sur les parcelles concernées, toute construction, aménagement ou installation devra mettre en valeur ces espaces protégés sans pouvoir porter atteinte à plus de 5 % de leur superficie sur l'unité foncière concernée.



En outre, ces transformations ne devront pas porter atteinte à l'unité et au caractère de ces espaces verts.

Tout défrichement et toute transformation des terrains repérés sont soumis à autorisation du Maire.

### **LE PLU identifie les éléments faisant l'objet d'une protection particulière pour la préservation du patrimoine**

En effet, conformément aux dispositions de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des éléments de patrimoine présentant un intérêt patrimonial pour la commune, évalué à partir de trois critères :

- l'intérêt historique,
- l'intérêt culturel,
- l'intérêt architectural.

Sont également recensés des réseaux hydrauliques anciens, sources et puits.

Ces éléments sont localisés au PLU en pièce n°4.b du dossier de PLU.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié au PLU au titre de l'article L 151.19 du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une autorisation. Leur démolition, destruction ou disparition est interdite sauf autorisation expresse de la commune.

### **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

### **Article 5 - Autorisations spécifiques**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément aux articles du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre de protection de monuments historiques et sur les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L151.19 du CU.
- L'édification ou la modification de clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

### **Article 6 - Reconstruction à l'identique de bâtiments**

Conformément au Code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes : **Lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.15 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

### **Article 7 - Stationnement**

#### **■ Impossibilité de réaliser les emplacements et aires de stationnements :**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation 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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **■ Les règles de stationnement spécifiques pour les logements :**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### **Article 8 – Lisière des bois et forêts de plus de 100 hectares**

En application des dispositions du SDRIF, en dehors des sites urbains constitués (suc), toute urbanisation est « proscrite » à l'intérieur d'une bande de 50m mesurée à partir de la lisière des bois et forêts de plus de 100 ha, hormis pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, ceci afin de permettre le développement des exploitations agricoles. Cette marge de recul figure sur le document graphique du plan de zonage.

Afin d'assurer la protection des espaces boisés situés dans les sites urbains constitués, des dispositions réglementaires limitant les constructions en fonds de jardin seront appliquées dans toutes les zones concernées par des SUC : aussi, une zone non aedificandi d'au moins 5 mètres de profondeur devra être respectée.



## **Article 9 – Zones humides**

**Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », représentés en annexe du PLU :**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

**En cas de zone humide avérée (enveloppe rouge, telle que définie en annexe du PLU),** tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits en zone humide avérée :

- 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau,
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

## **Article 10 – Secteurs identifiés comme « sensibles aux risques »**

La commune est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent PLU.

La commune est soumise au P.P.R.I. des vallées de l'Orge et de la Salmouille, approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2017.

Aussi, dans toutes les zones (constructibles ou non), pour les projets bordant un cours d'eau (Orge, Renarde, Boëlles, ruisseaux ... ), au titre de l'article L215-18 du code de l'environnement, tout aménagement dit "dur" (bâtiment, parking, terrasse, dalle, ... ) se fera avec un recul de 6 mètres au minimum par rapport au haut de berge et il est conseillé que les

clôtures qui pourraient être installées soient partiellement démontables au cas où il serait nécessaire de faire intervenir des engins pour effectuer des travaux urgents sur le cours d'eau.

Les clôtures pleines sont interdites dans toutes les zones (rouge, orange, saumon, ciel et verte) concernées par le PPRI. Ainsi, toutes les futurs projets, aménagements, constructions devront appliquer le règlement du PPRI et se référer aux définitions (clôtures pleines, clôtures ajourées) telles que définies en page 10/59 du règlement.

Tous travaux/interventions (remblaiement, déblaiement, ouvrage, aménagement de berge, ... ) sur les mares identifiées au PLU, dans et aux abords des cours d'eau, dans le lit majeur de ceux-ci, en zone d'expansion des crues ou en zone humide devront respecter la réglementation (PPRI de l'Orge et Sallemouille, code de l'environnement, loi sur l'Eau) et devront avoir fait l'objet des dossiers réglementaires nécessaires et obligatoires auprès de la Police de l'Eau-DDT91.

### **Article 11 – Eau potable - Syndicat des Eaux Ouest Essonne**

Tous travaux liés au réseau d'eau potable doivent faire l'objet d'une consultation du Syndicat des Eaux Ouest Essonne, gestionnaire du service public de l'eau potable sur la commune :

#### **1) Raccordement au réseau d'eau potable :**

Au minimum 2 mois avant la date souhaitée du raccordement au réseau d'eau potable, le demandeur devra adresser au Syndicat des Eaux Ouest Essonne un dossier récapitulant a minima :

- l'identité et les coordonnées du demandeur,
- l'adresse des travaux,
- une synthèse des travaux prévus permettant d'apprécier la faisabilité du projet de raccordement au réseau d'eau potable.

Le Syndicat des Eaux Ouest Essonne étudiera la demande et fournira une réponse au demandeur sous un délai d'1 mois après réception du dossier complet. En cas de refus les travaux ne pourront être réalisés ; le projet pourra alors faire l'objet de modifications en accord avec le Syndicat des Eaux Ouest Essonne.

#### **2) Pose de canalisations dans le cadre de travaux d'aménagement (lotissement, viabilisation...) :**

Au minimum 2 mois avant le commencement des travaux, le demandeur devra adresser au Syndicat des Eaux Ouest Essonne un dossier récapitulant à minima :

- l'identité et les coordonnées du demandeur,
- l'adresse des travaux,
- une synthèse du projet (notamment, le nombre de lots prévus et leurs capacités d'accueil en termes d'usagers),
- les caractéristiques techniques des équipements et des canalisations qu'il souhaite mettre en œuvre (diamètre, matériau, marque et modèle),
- un plan de récolement sur lequel figure une proposition d'implantation des canalisations projetées ainsi que leur point de connexion au réseau existant.

Le Syndicat des Eaux Ouest Essonne étudiera la demande et fournira une réponse au demandeur sous un délai d'1 mois après la réception du dossier complet. En cas de refus, les travaux ne pourront être réalisés ; le projet pourra alors faire l'objet de modifications en accord avec le Syndicat des Eaux Ouest Essonne.

## **CHAPITRE 2 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## Zone UA

## Dispositions applicables à la zone UA

### Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

**Sont interdits :**

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les dépôts et décharges de tous types.

### Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

**Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition, et notamment la prise en compte (si la zone est concernée) des dispositions du PPRI des vallées de l'Orge et de la Salmouille approuvé le 16 juin 2017 et annexé au présent PLU :**

- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les installations classées soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; notamment boulangerie, laverie, etc, et si les locaux sont intégrés à l'habitat.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...
- Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## **Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés.

### **2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

## **Article UA-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

#### **1. Eau potable**

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

#### **2. Assainissement**

##### *A. Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.



## B. Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm (règlement d'assainissement du SIBSO).

## 3. Electricité – Gaz – Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

## Article UA-5 : Caractéristiques des terrains

---

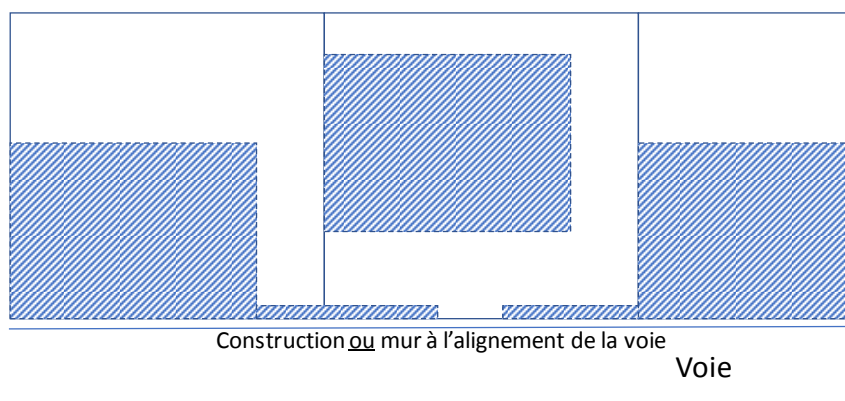
Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

Les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des murs ou par les deux.



#### EXEMPTIONS :

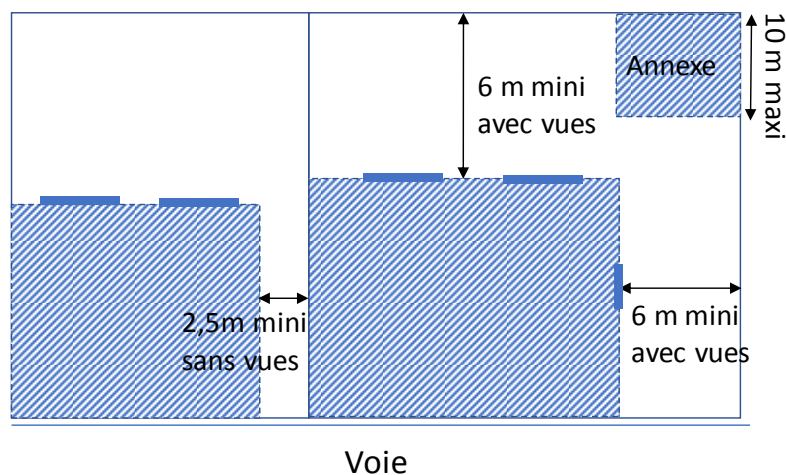
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions seront implantées **au moins sur une limite séparative, avec façade aveugle**.

**En cas de retrait**, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des baies,
- **au moins 2,5 m** en cas de façade aveugle.



Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, mais la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.

#### EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre 2 constructions, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à :

- 8 m si une des deux façades comporte des baies ;
- 4 m, si elle n'en comporte pas.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre.

### EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UA-9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

## Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions.

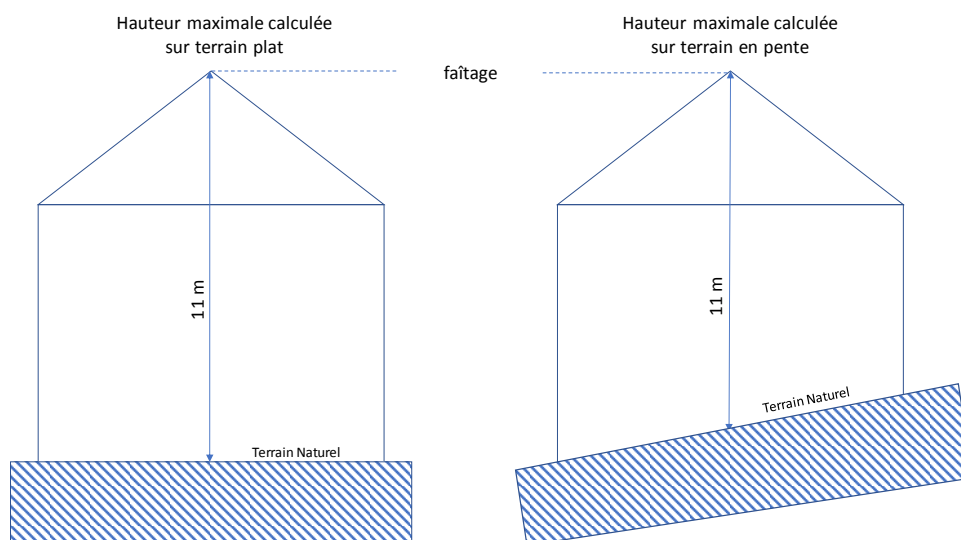
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **11 mètres au faîtage** (R+1+C). Les toits terrasse sont interdits.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage.

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



## Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par

leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes, matériaux des toitures, les gouttières, les volets et les ouvrants.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

### **Champ d'application**

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UA -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

### **Volumes**

Les constructions ne doivent pas dépasser 15 m en longueur, sinon il faut créer un décrochement au niveau du pignon.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **Toitures**

Les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m<sup>2</sup> environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m<sup>2</sup> environ (tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie) ou donner une apparence équivalente. L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé.

Les tons rouge vif, orange, marron foncé et noir sont interdits.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

#### Extension des constructions existantes :

Les toitures des extensions pourront être conformes à l'aspect existant (pente et couleur des tuiles ou ardoises).

### **Façades**

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

## Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
  - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
  - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

## Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

### Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public devront être équipées de volets à battant.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

## Clôtures

La suppression des murs anciens est interdite. Une hauteur minimale de 1m doit être conservée. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules et/ou de piétons.

- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en oeuvre traditionnelle des murs en moellons de meulière et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m, végétaux compris.
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.



**NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017)**

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

**NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

**Article UA-13 : Espaces libres et plantations**

---

**POUR TOUTES LES DESTINATIONS :**

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

**Obligation de planter :**

- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 15% de la surface non bâtie.

**Article UA-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**Article UA-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Hormis pour les panneaux solaires et/ou photovoltaïques qui ne devront pas être visibles depuis l'espace public, les autres matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

## **Article UA-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.





## Zone UB

## Dispositions applicables à la zone UB

### Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;

### Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

**Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition, et notamment la prise en compte (si la zone est concernée) des dispositions du PPRI des vallées de l'Orge et de la Salmouille approuvé le 16 juin 2017 et annexé au présent PLU :**

- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...
- Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

- Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) liés à l'établissement OM Group localisé à Saint-Chéron, tel qu'annexé au PLU. Les zones couvertes par le périmètre B2 du PPRT sont inconstructibles et doivent être respecter les prescriptions du PPRT.

## Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

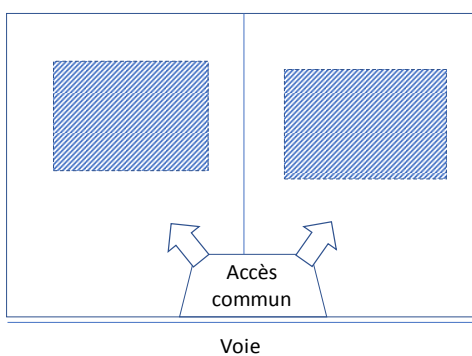
### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés.



### 2. Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès doivent avoir une largeur d'au moins 3,50 m lorsqu'ils desservent un logement, une largeur de 5 m lorsqu'ils desservent de 2 à 5 logements et une largeur de 8 m lorsqu'ils desservent plus de 5 logements.
- Les voies créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

## Article UB-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

### DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

#### 1. Eau potable

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

## 2. Assainissement

### A. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### B. Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puitsard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm (règlement d'assainissement du SIBSO).

## 3. Electricité – Gaz – Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

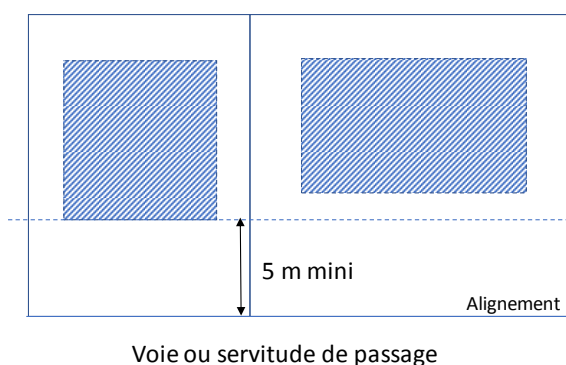
## Article UB-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### En UBa :

Les constructions sont implantées à **au moins 5 m de l'alignement**.

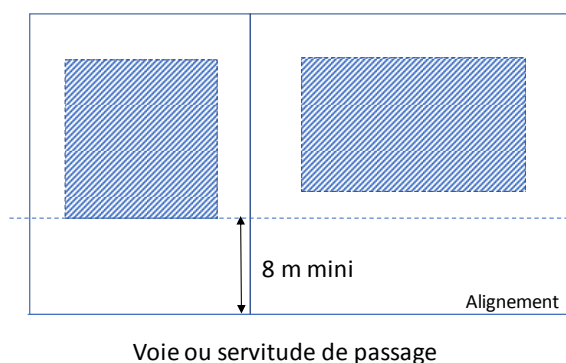


#### EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### En UBb :

Les constructions sont implantées à **au moins 8 m de l'alignement**.



#### EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

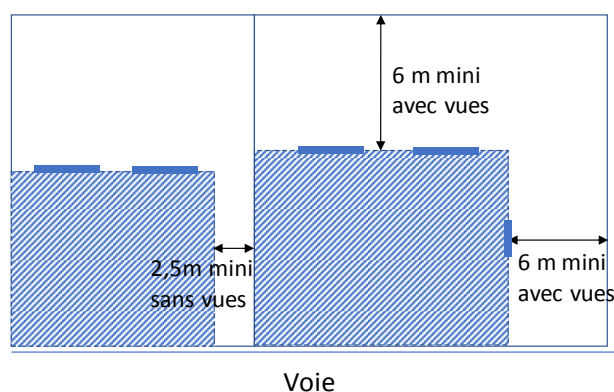
### En UBa :

Les constructions sont implantées **soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des deux limites séparatives.**

**En cas de retrait**, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des baies,
- **au moins 2,5 m** en cas de façade aveugle.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, mais la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.



### EXEMPTIONS :

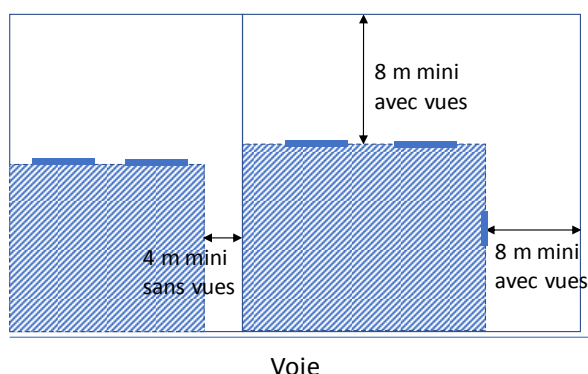
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### En UBb :

Les constructions sont implantées **en retrait des limites séparatives**, avec :

- **au moins 8 m** lorsque la façade comporte des baies,
- **au moins 4 m** en cas de façade aveugle.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, mais la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.



**EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

La distance entre 2 constructions, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à :

- 8 m si une des deux façades comporte des baies ;
- 4 m, si elle n'en comporte pas.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre.

**EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article UB-9 : Emprise au sol.****En UBa :**

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

**En UBb :**

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

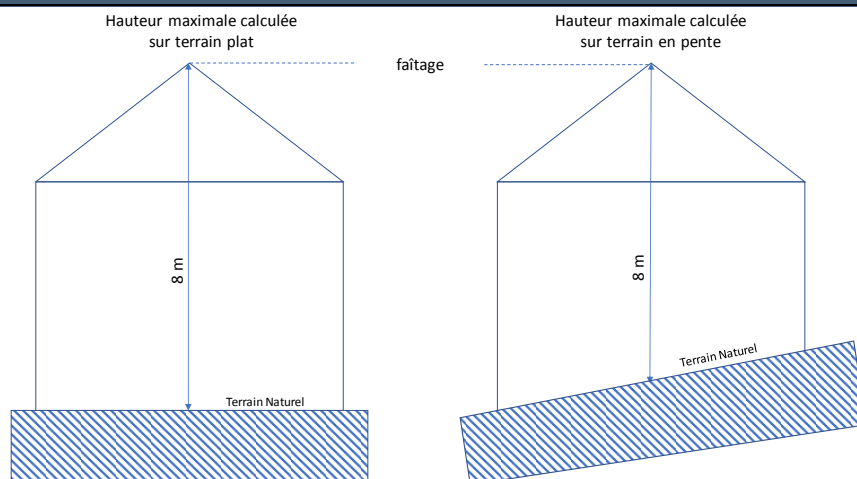
**Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions.**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **8 mètres au faîtage** (R+1 ou R+C). Les toits terrasse sont interdits.



Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage.

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

## Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

### DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

### Champ d'application

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UA -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

### Volumes

Les constructions ne doivent pas dépasser 15 m en longueur, sinon il faut créer un décrochement au niveau du pignon.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.



## Toitures

Les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m<sup>2</sup> environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m<sup>2</sup> environ (tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie) ou donner une apparence équivalente. L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé.

Les tons rouge vif, orange, marron foncé et noir sont interdits.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

### Extension des constructions existantes :

Les toitures des extensions devront être conformes à l'aspect existant (pente et couleur des tuiles ou ardoises).

## Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

### Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
  - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
  - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

## Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

### Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public devront être équipées de volets à battant.

## Clôtures

La suppression des murs anciens est interdite. Une hauteur minimale de 1m doit être conservée. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules et/ou de piétons.

- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m, végétaux compris.
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.
- Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

*Sur les voies et le domaine public :*

- Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées, sauf contraintes particulières :
  - soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 2,00 mètres mesuré à partir de la voie.
  - soit par un muret de 1 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le tout d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

Les haies à essences mono spécifiques sont interdites (type thuyas, cyprès...)

## Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## Article UB-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.



- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

**Obligation de planter :**

- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 15% de la surface non bâtie.

**Article UB-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**Article UB-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Hormis pour les panneaux solaires et/ou photovoltaïques qui ne devront pas être visibles depuis l'espace public, les autres matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

**Article UB-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.



## Zone UE

## Dispositions applicables à la zone UE

### Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitat ;
- Les nouvelles constructions à usage commercial et activités de service ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;

### Article UE-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

**Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition et notamment la prise en compte (si la zone est concernée) des dispositions du PPRI des vallées de l'Orge et de la Salmouille approuvé le 16 juin 2017 et annexé au présent PLU :**

- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...
- Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## **Article UE-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés.

### **2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **Article UE-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

#### **1. Eau potable**

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

#### **2. Assainissement**

##### *A. Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **B. Eaux pluviales**

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm (règlement d'assainissement du SIBSO).

### **3. Electricité – Gaz – Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

## **Article UE-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014



---

**Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Les constructions sont implantées à **au moins 5 m de l'alignement**.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

**Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Les constructions sont implantées **en retrait des limites séparatives**.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

**Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Non réglementé.

---

**Article UE-9 : Emprise au sol.**

---

Non réglementé.

---

**Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions.**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **12 mètres au faîtage**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage.

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

---

**Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

---

**DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes, matériaux des toitures, les gouttières, les volets et les ouvrants.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

## Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

## Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
  - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
  - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

## Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

## Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

## Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## Article UE-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

### Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

Le nombre de places motorisés et non motorisés correspondra aux besoins liés à l'activité en dehors des voies publiques.

### NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

## Article UE-13 : Espaces libres et plantations

---

### POUR TOUTES LES DESTINATIONS :

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

**Obligation de planter :**

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

**Article UE-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**Article UE-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

**Article UE-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.



## Zone UI

## Dispositions applicables à la zone UI

### Article UI-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

**Sont interdits :**

- Les bâtiments à vocation d'habitat, sauf ceux indiqués en UI2.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les dépôts de toutes natures, matériaux en vrac type gravats, déchets de chantier etc...à ciel ouvert.
- Les sous-sols réalisés sur les parcelles situées le long des voies de chemin de fer.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités économiques ou aux services publics.

### Article UI-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

**Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition et notamment la prise en compte (si la zone est concernée) des dispositions du PPRI des vallées de l'Orge et de la Salmouille approuvé le 16 juin 2017 et annexé au présent PLU :**

- Les constructions à vocation économique, étant entendu qu'il sera tenu compte des risques d'insalubrité ou d'inconfort pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations. Un seul logement d'une surface de plancher maximale de 80 m<sup>2</sup> est autorisé par unité foncière.
- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Situé en zone potentiellement humide, le secteur de « La Pâturée des Joncs » ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après des expertises complémentaires (études pédologiques, précisions quant à la délimitation des zones humides, leur fonctionnalité, leur état, etc) à l'échelle de l'ensemble de l'OAP.

- Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...
- Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

- Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) liés à l'établissement OM Group localisé à Saint-Chéron, tel qu'annexé au PLU. Les zones couvertes par le périmètre B2 du PPRT sont inconstructibles et doivent être respecter les prescriptions du PPRT.
- La maintenance du talus SNCF doit être à l'initiative de l'exploitant ferroviaire. Il est précisé que toute construction à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer est interdite (articles R 111-2 du code de l'urbanisme et L 2231-5 du code des transports). Par ailleurs, la SNCF devra être consultée pour tout permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire.

## **Article UI-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### **2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## Article UI-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

### DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

#### 1. Eau potable

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

#### 2. Assainissement

##### A. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

##### B. Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm (règlement d'assainissement du SIBSO).



### 3. Electricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Les coffrets sont à intégrer aux murets techniques, (y compris boîtiers de commandes des portails d'accès)

### Article UI-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article UI-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions ou installations devront s'implanter à 8-m au moins de l'alignement de la voie de desserte.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### Article UI-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites de propriété.

Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

### Article UI-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 6 mètres**.

Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

## Article UI-9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50% de la superficie** de la propriété.

## Article UI-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **9 mètres**.

Pour les aménagements ou les extensions des bâtiments existants, il ne sera pas tenu compte de cette règle, dès lors que l'extension ou l'aménagement présentent une homogénéité architecturale avec le bâti existant.

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres**.

## Article UI-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

## DISPOSITION GENERALES

### Volumes

De volumétrie sobre et simple, les bâtiments respecteront les règles suivantes : La composition du bâtiment, s'il est de grand gabarit, devra être conçue en plusieurs volumes afin d'éviter un effet massif et son impact dans la lecture du paysage.

### Les toitures

Pour minimiser leur impact visuel, les toitures terrasse ou à faible pente seront privilégiées.

En cas de toiture terrasse, la hauteur sera mesurée au sommet de l'acrotère.

**Les façades**

Elles devront résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, devra faire l'objet du plus grand soin. Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, devront s'intégrer harmonieusement à la façade.

L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite, ainsi que le bardage tôle sur les façades visibles de la voie publique.

**Les matériaux**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

**Les clôtures :**

La hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00 m.

**Conception des locaux pour le stockage des ordures ménagères :** Un espace de stockage des ordures ménagères doit être intégré à la conception des murs de clôtures et être accessible directement depuis l'emprise publique. Il doit garantir une surface de 2,5 m<sup>2</sup> minimum, qui peut être agrandie en fonction de l'activité de l'entreprise et suivant le besoin des services de collectes des ordures ménagères.

**Organisation des aires de stockage**

- Aucun stockage n'est autorisé à l'air libre
- Le stockage est interdit au-devant des façades des bâtiments (côté accès).
- Le stockage s'organise en cœur d'îlot de la zone d'activités, pour être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours.

On peut distinguer 2 possibilités de stockage :

- Un stockage couvert, à intégrer à la construction des bâtiments.
- Un stockage couvert géré sur les espaces libres. Dans ce cas, la hauteur du stockage ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments principaux et son traitement architectural devra s'inscrire dans le même esprit.

Lorsqu'il est géré sur les espaces libres, le stockage ne doit en aucun cas dépasser la hauteur du bâtiment construit sur la parcelle

**Enseignes et éclairage extérieur**

Les enseignes doivent être intégrées à la composition et au volume du bâtiment.

Elles ne doivent en aucun cas être en débord de toiture ou de façade

Les enseignes lumineuses sont autorisées. Leur usage sera cependant interdit entre 22h et 6 h afin de limiter leur impact lumineux dans leur environnement.

Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur lorsqu'ils sont intégrés à la façade des constructions, leur dimensionnement et leur position ne doivent pas dénaturer la qualité architecturale des constructions.

L'éclairage des façades doit être limité et justifié avant sa mise en oeuvre.

La hauteur des mats d'éclairage ne doit en aucun cas être supérieure à 9 m (hauteur de l'éclairage prescrite sur les espaces publics), et ne pas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.

L'implantation et les caractéristiques des éclairages extérieurs du bâtiment et sur la parcelle, devront être précisés sur les demandes d'autorisation de construire. Les rayonnements lumineux ne doivent en aucun cas dépasser l'emprise de la parcelle, ou créer une nuisance aux tiers.

## Article UI-12 : Stationnement des véhicules et des cycles

Afin d'assurer, en dehors de voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

- Une réserve de terrain nécessaire au stationnement, calculée à partir des normes définies ci-dessous.
- La réalisation des stationnements sur tout ou partie de cette réserve s'effectuera en fonction de l'évolution des besoins.
- Les aires de stationnement sont interdites sur les bandes de plantation imposées.
- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou déchargement sur la voie publique est interdite.

*Définition du nombre de places de stationnement des véhicules :*

Le nombre d'emplacements minimum sera calculé selon la méthode suivante :

Bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

Industrie et artisanat : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher jusqu'à 500 m<sup>2</sup>

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de 500 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup>

1 place pour 100 m<sup>2</sup> au-delà de 2 000 m<sup>2</sup>.

Commerce : il sera créé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Seront aussi prévues sur la propriété, les aires de chargement et de déchargement.

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

## Article UI-13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus.

Les haies à essences mono spécifiques sont interdites (type thuyas, lauriers, cyprès...).

## Article UI-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **Article UI-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

## **Article UI-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

## **CHAPITRE 3 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## Dispositions applicables à la zone AUB

### Article AUB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;

### Article AUB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- Les constructions à vocation d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre **d'une** opération d'aménagement d'ensemble par secteur et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Situé en zone potentiellement humide, le secteur de « La Pâturée des Joncs » ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après des expertises complémentaires (études pédologiques, précisions quant à la délimitation des zones humides, leur fonctionnalité, leur état, etc) à l'échelle de l'ensemble de l'OAP.
- Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...
- Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.  
Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.
- La maintenance du talus SNCF doit être à l'initiative de l'exploitant ferroviaire. Il est précisé que toute construction à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer est interdite (articles R 111-2 du code de l'urbanisme et L 2231-5 du code des transports). Par ailleurs, la SNCF devra être consultée pour tout permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire.

## **Article AUB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **1. Accès**

**Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.**

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés.

### **2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès doivent avoir une largeur d'au moins 3,50 m lorsqu'ils desservent un logement, une largeur de 5 m lorsqu'ils desservent de 2 à 5 logements et une largeur de 8 m lorsqu'ils desservent plus de 5 logements.
- Les voies créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

## **Article AUB-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

#### **1. Eau potable**

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

#### **2. Assainissement**

##### *A. Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.



A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **B. Eaux pluviales**

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm (règlement d'assainissement du SIBSO).

### **3. Electricité – Gaz – Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

## **Article AUB-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## Article AUB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées à **au moins 5 m de l'alignement**.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article AUB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées **soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des deux limites séparatives**.

**En cas de retrait**, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des baies,
- **au moins 2,5 m** en cas de façade aveugle.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, mais la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.

EXEMPTIONS :

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

## Article AUB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

## Article AUB-9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

## Article AUB-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **10,5 mètres au faîtage (R+1+C)**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage.

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

Les constructions les plus hautes seront dans la partie basse du site (c'est-à-dire le long de la RD 116), afin de limiter l'impact visuel des futurs bâtiments par rapport à l'environnement.

## **Article AUB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

**Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.**

- Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

### **Champ d'application**

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UA -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

### **Volumes**

Les constructions ne doivent pas dépasser 15 m en longueur, sinon il faut créer un décrochement au niveau du pignon.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **Toitures**

Les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m<sup>2</sup> environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m<sup>2</sup> environ (tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie) ou donner une apparence équivalente. L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé.

Les tons rouge vif, orange, marron foncé et noir sont interdits.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

#### Extension des constructions existantes :

Les toitures des extensions devront être conformes à l'aspect existant (pente et couleur des tuiles ou ardoises).

## Façades

Il sera recherché une harmonie dans le traitement architectural des différents projets de construction. On veillera notamment à éviter des disparités trop importantes sur les gabarits, les volumes, les choix de teintes et types de matériaux, etc.

Des traitements qualitatifs ponctuels (murets en meulière par exemple) seront réalisés afin de matérialiser des points structurants de l'opération (entrée d'opération notamment).

## Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
  - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
  - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

## Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

## Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public devront être équipées de volets à battant.

## Clôtures

La suppression des murs anciens est interdite. Une hauteur minimale de 1m doit être conservée. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules et/ou de piétons.

- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en oeuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.

- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m, végétaux compris.
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.
- Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

*Sur les voies et le domaine public :*

- Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées, sauf contraintes particulières :
  - soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 2,00 mètres mesuré à partir de la voie.
  - soit par un muret de 1 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le tout d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

Les haies à essences mono spécifiques sont interdites (type thuyas, cyprès...)

### **Antennes**

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **Article AUB-12 : Stationnement des véhicules, cycles.**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes :  
5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

**Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :**

- A. Habitat*
- Au moins 1 place par logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au moins 2 places par logement de plus de 41 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017)**

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

**NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

**Article AUB-13 : Espaces libres et plantations**

---

**Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.**

**Une bande non aedificandi (d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 116 pour les constructions principales) devra être respectée, ainsi qu'une bande non aedificandi (d'au moins 10 mètres par rapport aux emprises publiques des voies ferrées pour les constructions principales),** ceci afin d'éloigner les bâtiments des nuisances générées par ces deux infrastructures de transport. Les bandes non aedificandi peuvent être privatives (fonds de parcelles privées notamment). En bordure de la RD116 où une attention toute particulière est portée pour constituer une véritable frange urbaine lisible et qualitative. Il s'agit donc d'assurer un traitement de qualité, garantissant une certaine homogénéité et continuité notamment en termes paysager et architectural afin de prendre en compte « l'effet vitrine » de cette façade depuis la RD 116.

**Obligation de planter :**

- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 15% de la surface non bâtie.

**Article AUB-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **Article AUB-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Hormis pour les panneaux solaires et/ou photovoltaïques qui ne devront pas être visibles depuis l'espace public, les autres matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

## **Article AUB-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

# **CHAPITRE 4 :**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**





## Zone A

## Dispositions applicables à la zone A

### Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### SONT INTERDITS :

En A\*, toute construction ou installation, même celles liées à l'activité agricole, pour des raisons paysagères.

En A, toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :

- Les activités de services,
- Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
- Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les entrepôts logistiques non liés à l'activité agricole,
- L'exploitation forestière,
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale.
- La transformation en locaux d'habitation de locaux à usage agricole.
- L'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction ou un changement de direction des écoulements (hors dispositifs de régulation) tels que des murs, clôtures.
- Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la circulation des écoulements.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques s'ils ne sont pas intégrés dans des constructions.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, repérées au document graphique, les remblais de toute nature, les constructions nouvelles, l'augmentation de l'emprise au sol, l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou changement de destination, les sous-sols, les clôtures pleines et la reconstruction après démolition ou destruction.

### Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, et que soient prises en compte (si la zone est concernée) les dispositions du PPRI des vallées de l'Orge et de la Salmouille approuvé le 16 juin 2017 et annexé au présent PLU :

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les stations d'épuration.
- Les infrastructures et équipements ferroviaires.
- Les constructions de bâtiments à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles, dans la mesure où cette construction est strictement nécessaire à l'exploitation agricole.
- **L'extension limitée des constructions existantes à vocation d'habitation, dans les limites de 10 % de leur surface de plancher, conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme, avec un plafond (pour l'ensemble de la construction et des extensions) de 120 m<sup>2</sup> de SDP.**
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles soient liées à une exploitation agricole, ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux agricoles.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les changements de destination totale ou partielle, conformément à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, pour les cinq fermes (incluant hangars et dépendances) présentes sur le territoire communal : seront possibles les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole.

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) liés à l'établissement OM Group localisé à Saint-Chéron, tel qu'annexé au PLU. Les zones couvertes par le périmètre B2 du PPRT sont inconstructibles et doivent être respecter les prescriptions du PPRT.

## **Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

## 2. Voirie

- Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## Article A-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

### DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

#### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existant ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

#### 2. Assainissement

##### A. Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

## B. Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm (règlement d'assainissement du SIBSO).

## 3. Electricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

## 4. EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique, conformément aux règles en vigueur. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

## Article A-5 : Caractéristiques des terrains

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

Toute construction sera implantée à au moins **10 mètres de l'alignement en bordure des voies**.

**Les extensions des constructions existantes** sont autorisées en continuité de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

EXEMPTIONS :

La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.

## Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

---

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.*

## Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

---

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 6 mètres.

## Article A-9 : Emprise au sol.

---

Non réglementé

## Article A-10 : Hauteur maximale des constructions.

---

- La hauteur de toute construction admise est mesurée **depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faitage, hors ouvrages techniques indispensables à l'exploitation réservoirs ou silos, boisseau de chargement...).**
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions à vocation d'habitation et les extensions** est de 8 m au faitage.
- La hauteur maximale admise pour les constructions à usage agricole est de 12 m et de 6 m pour les bâtiments d'élevage éloignés du siège principal de l'exploitation agricole.

## **Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

---

### **Dispositions générales :**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

### **Aspect architectural**

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés,
- les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
- les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les teintes vives sont proscrites.

## **Article A-12 : Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article A-13 : Espaces libres et plantations**

---

### **Espaces libres et plantations**

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

## **Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

---

**Article A-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

**Article A-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.





## Zone N

## Dispositions applicables à la zone N

### Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### SONT INTERDITS :

- Les constructions d'habitation et leurs annexes qui ne sont pas liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance,
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de bureaux et de services,
- Les entrepôts,
- Les constructions à vocation agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- Les exhaussements de sols, les constructions autorisées devant respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels.

### Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### SONT ADMIS :

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, **et que soient prises en compte (si la zone est concernée) les dispositions du PPRI des vallées de l'Orge et de la Salmouille approuvé le 16 juin 2017 et annexé au présent PLU**, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- **L'extension limitée des constructions existantes à vocation d'habitation, dans les limites de 20 % de leur surface de plancher, conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme, avec un plafond (pour l'ensemble de la construction et des extensions) de 150 m<sup>2</sup> de SDP.**
- La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion d'un équipement public ou à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons par exemple.

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) liés à l'établissement OM Group localisé à Saint-Chéron, tel qu'annexé au PLU. Les zones couvertes par le périmètre B2 du PPRT sont inconstructibles et doivent être respecter les prescriptions du PPRT.

**La zone N comprend également deux secteurs de taille ou de capacité d'accueil limité (STECAL), identifiés en N\* : Château de Sermaise et activité économique le long de la RD116. Il s'agit de reconnaître l'existant et d'autoriser des extensions limitées de la surface de plancher dans les limites de 20 %.**

### **Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

*Sans objet*

### **Article N-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

##### **1. Eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existant ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

##### **2. Assainissement**

###### **A. Eaux usées**

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).

- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

### *B. Eaux pluviales*

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm (règlement d'assainissement du SIBSO).

### **3. Electricité – Gaz - Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

## **Article N-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Les extensions doivent être implantées en continuité de l'existant et en respectant l'alignement du bâti existant avec la voie publique.

## **Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Toutes les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

## **Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Sans objet

## **Article N-9 : Emprise au sol.**

---

Non réglementé

## **Article N-10 : Hauteur maximale des constructions.**

---

La hauteur de la construction au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.

## **Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

---

### **Dispositions générales :**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

## **Article N-12 : Stationnement des véhicules**

---

*Sans objet*

## **Article N-13 : Espaces libres et plantations**

---

### **Espaces libres et plantations**

Les abords de la construction et de tout aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.

## **Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **Article N-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles extensions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

## **Article N-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.



## Zone Np

## Dispositions applicables à la zone Np

### Article Np-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

**SONT INTERDITS :**

- Toute nouvelle construction, quelle que soit sa vocation, ainsi que tout aménagement,
- Toute réhabilitation de bâtiments et constructions existants,
- Toutes exploitations des ressources naturelles du sous-sol (carrière, captage d'eau, hydrocarbures...),
- Les équipements collectifs publics ou privés d'infrastructure ou à caractère technique,
- Tout affouillement, sauf dans le cas de traitements de dépollution du sol et du sous-sol.

### Article Np-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Il est recommandé que le traitement des sols et sous-sols soient effectués sous le contrôle d'un organisme d'expertise agréé en matière de pollution.

Sous réserve que tous travaux de traitement nécessitant un affouillement s'accompagnent de l'évacuation des terres par un organisme agréé vers un centre de traitement ou de stockage spécialisé.

### Article Np-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

*Sans objet*

### Article Np-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

---

*Sans objet*

### Article Np-5 : Caractéristiques des terrains

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article Np-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

*Sans objet*

### Article Np-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

---

*Sans objet*



---

**Article Np-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

*Sans objet*

---

**Article Np-9 : Emprise au sol.**

---

*Sans objet*

---

**Article Np-10 : Hauteur maximale des constructions.**

---

*Sans objet*

---

**Article Np-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

---

*Sans objet*

---

**Article Np-12 : Stationnement des véhicules**

---

*Sans objet*

---

**Article Np-13 : Espaces libres et plantations**

---

*Sans objet*

---

**Article Np-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

---

**Article Np-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

*Sans objet*

---

**Article Np-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

*Sans objet*

## **CHAPITRE 5 :**

# **LEXIQUE DU REGLEMENT**

**Abri de jardin**

Bâtiment annexe destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

**Accès**

- Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.
- Linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique.
- Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété et aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte (servitude de passage, bande de terrain).

**Affouillement de sol**

- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

**Alignement**

L'alignement est la limite entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public. Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.

**Annexe**

- Bâtiment accessoire de la construction principale, dont elle est séparée matériellement, ne communiquant pas avec elle et de faibles dimensions par rapport à elle.
- Construction accessoire, détachée d'une construction principale et sans communication avec elle, affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, etc.

**Assainissement individuel ou autonome :**

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

**Chaussée**

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

**Clôture :**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

**Coefficient d'emprise au sol (CES) :**

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

**Comble**

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

**Constructions :**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- \_ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- \_ ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- \_ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Ne peuvent pas être, par exemple, considérés comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques, les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc.)

## Dégagements

Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebotis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

## Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

## Emplacement Réservé (ER)

Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

## Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme).

## Emprise publique

Espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes, etc.

## Espace Boisé Classé (E.B.C.)

Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC 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. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

## Exhaussement de sol

Elévation du niveau du sol par remblai.

## Extension

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal.

### **Façades**

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que balcons, loggias,....

### **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

### **Niveau**

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

### **Terrain**

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **Voirie**

Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

### **Vues**

Sont considérés comme éléments constituant des vues :

Les fenêtres, portes-fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit, les balcons, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du sol, les portes vitrées.

Ne sont pas considérés comme éléments constituant des vues :

Les percements en sous-sol, à la condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel, les portes pleines, les pavés de verre, les châssis fixes à verre translucide.

Une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage, à partir du plancher, ne constitue pas une vue, mais un éclairage.