SOISY SUR SEINE

ESSONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT

Modification simplifiée n°1

Dossier mis à disposition du public

En rouge texte ajouté (zone naturelle et forestière))

Mairie de Soisy sur Seine
Place du Général Leclerc
91450 Soisy sur Seine
Tél : 01 69 89 71 77

Urbanisme Paysage Architecture
AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, rue Saint Georges 75009 PARIS
tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 3

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA 4

UA – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 5

UA – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 9

UA – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX 21

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....25

UB – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 26

UB – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 29

UB – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX 36

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC.....45

UC – TITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 46

UC – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 48

UC – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX 57

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD 52

UD – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 53

UD – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 55

UD – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX 64

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE 66

UE – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 78

UE – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 80

UE – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX 78

TITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 80

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU 81

AU – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 82

AU – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 84

AU – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX 91

TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 93

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A 94

A – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 95

A – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 98

A – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX 106

TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 108

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N 110

N – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 111

N – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 114

N – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX 123

TITRE IV– ANNEXES 125

LEXIQUE **126**
LISTE DES ESPECES VEGETALES **131**
I. - Liste de ligneux locaux pouvant être plantés sur les ENS ***138***
II - Liste d'herbacées locales pouvant être plantées sur les ENS ***140***
III - Liste d'hélophytes* locales pouvant être plantées sur les ENS ***142***
8•9 140
IV - Liste de végétaux exogènes ou naturalisés à ne pas planter sur les ENS ***144***
V - Liste de variétés fruitières traditionnelles pouvant être plantées sur les ENS ***146***
Types Variétés 143
12•13 144
Types Variétés 144
Types Variétés 145
Types Variétés 145
14•15 146
Pour en savoir plus ***146***
Conseil général de l'Essonne Direction de l'environnement 147
ARTICLES DE DIVERS CODES **151**
Rappel du code de l'urbanisme 148
Rappel du code de la construction et de l'habitation 157
Rappel du code civil 161
Rappel du code rural et de la pêche maritime 162

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

La **zone UA** englobe les parties centrales du territoire qui présentent une forte densité et une mixité des fonctions.

La **zone UAa** recouvre des bâtiments en centre-ville qui sont affectés principalement à du bureau, cette vocation doit être pérennisée. Dans cette zone UAa, l'habitat n'est pas autorisé.

La zone UAb1 qui prolonge la zone UA mais dont la morphologie ne permet pas le développement d'une mixité des fonctions et notamment le commerce.

La zone UAb2, à vocation résidentielle, caractérisée par un tissu ancien qu'il convient de préserver.

La zone UA comporte l'orientation d'aménagement et de programmation n°6

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne.
Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir rapport de présentation III.1d Risques naturels page 90). Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
Il convient de se référer aux dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

- le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 93) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque, et de se référer aux informations diffusées par le site georisques.gouv.

- Par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6f.

UA – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UA	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			**X**
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation	**X**		
Logement	X		
Hébergement	X		
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma			X
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Les équipements d'intérêt collectif et services publics	**X**		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs			X
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UAa	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			**X**
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			**X**

Logement			X
Hébergement			X
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma			X
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Les équipements d'intérêt collectif et services publics	**X**		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs			X
Lieu de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UAb1	**Autorisé**	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
L'exploitation agricole et forestière			**X**
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation	**X**		
Logement	X		
Hébergement	X		
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma			X
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Les équipements d'intérêt collectif et services publics	**X**		
Locaux et bureaux accueillant du public	X		

des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			x
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UAb2	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			**X**
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation	**X**		
Logement	X		
Hébergement	X		
Le commerce et les activités de service			**X**
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Cinéma			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics	**X**		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			**X**
Industrie			X

Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

UA – CHAPITRE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA – Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans la zone UA :

- L'exploitation agricole et forestière.
- Le commerce de gros.
- Le cinéma.
- Les équipements sportifs.
- L'industrie.
- L'entrepôt.
- Le centre de congrès et d'exposition.

Dans la zone UAa :

- L'exploitation agricole et forestière.
- L'habitat
- Le commerce de gros.
- Le cinéma.
- Les équipements sportifs.
- L'industrie.
- L'entrepôt.
- Le centre de congrès et d'exposition.

Dans la zone UAb1 :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'artisanat et le commerce de détail,
- La restauration,
- Le commerce de gros,
- Le cinéma,
- Les salles d'art et de spectacle,
- Les équipements sportifs,
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Dans la zone UAb2 :

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le commerce et les activités de service
- Les salles d'art et de spectacle,
- Les équipements sportifs,
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

UA – Article 2 - Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.

• L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les dépôts de matériaux ou de déchets.
• Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

UA – Article 3 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

• Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le bureau à condition :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

UA – Article 4 - Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

• Les installations classées soumises à déclaration, sont autorisées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

UA – CHAPITRE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA – Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• **En bordure des voies retenues comme périmètre de protection des commerces**, en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce de détail et l'artisanat ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite. Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à l'artisanat ou au commerce de détail (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

• **Dans les opérations de plus de 2 logements,** en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition qu'au moins 50% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

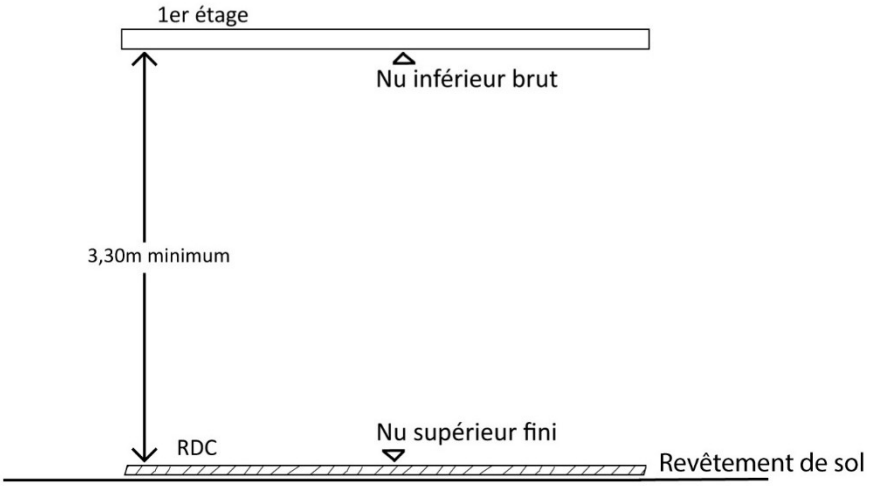
• **Dans les secteurs repérés au document graphique,** en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition que 100% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

UA – Article 6 - Majorations possibles de volume constructible

Sans objet.

UA – Article 7 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

• **Dans le périmètre de protection des commerces :**
Dans les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3,30 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur fini du plancher du rez-de-chaussée au nu inférieur brut du plancher du 1er étage.



UA – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UA – CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA – Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

• Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les zones UA, UAa et UAb1 :
• L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris des annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UA, UAa ou UAb1 égal à 60%.

Dans la zone UAb2 :
• L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris des annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UA ou UAb2 égal à 40%.

UA – Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

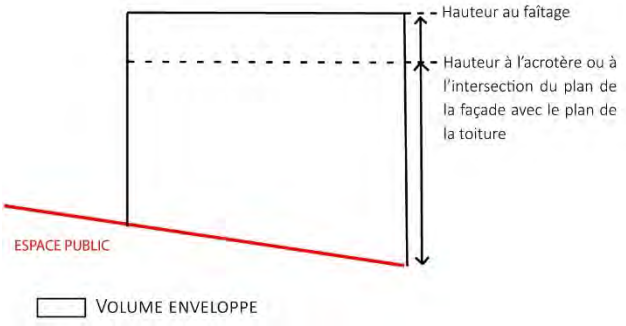
• Pour les constructions implantées à l'alignement*, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement (voir Croquis 1.).

• Pour les constructions implantées sur une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur la limite séparative (voir Croquis 2.).

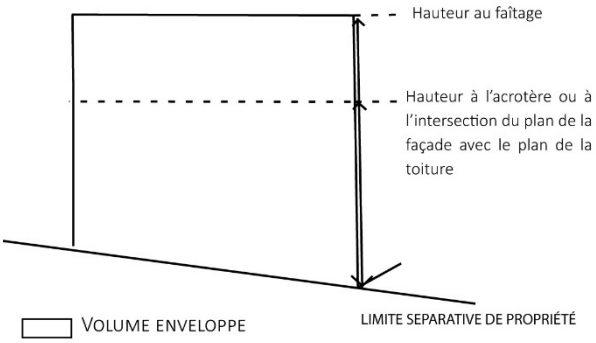
• Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de l'alignement situé en vis-à-vis (voir Croquis 3.).

• Pour les constructions implantées en retrait d'une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la limite séparative située en vis-à-vis de la façade considérée, selon la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative (voir Croquis 4 et 5).

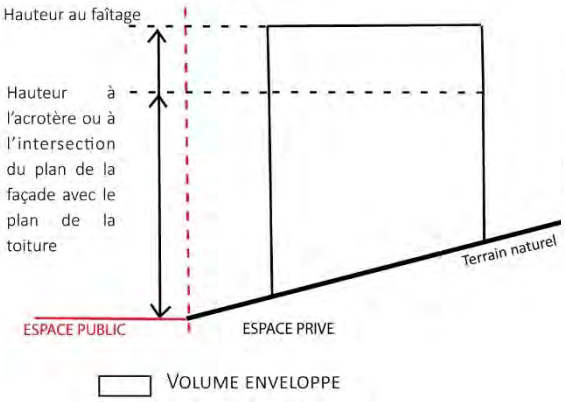
1. Implantation à l'alignement



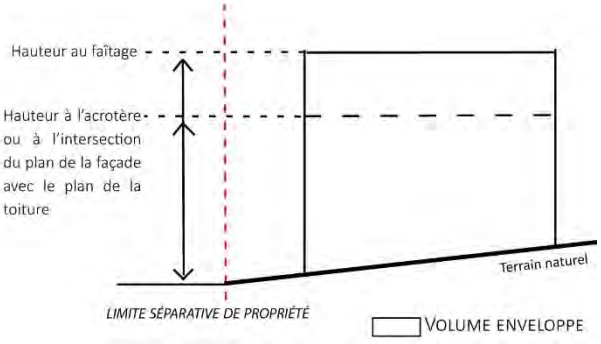
2. Implantation sur les limites séparatives



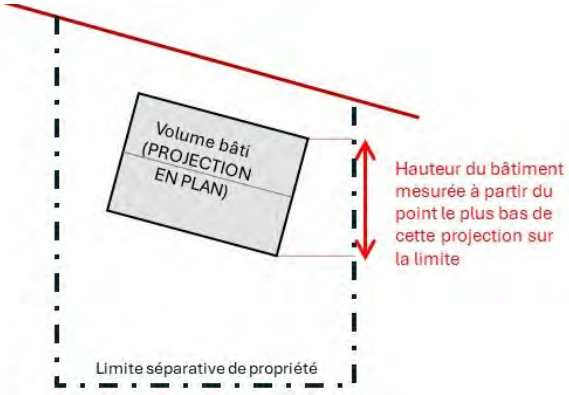
3. Implantation en retrait de l'alignement



4. Implantation en retrait de la limite séparative



5. Vue en plan de la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative



Dans les zones UA, UAa et UAb1 :

• **A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est fixée à 10 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2) sans pouvoir excéder une hauteur maximale au faîtage, fixée à 15,00 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

• **Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur** mesurée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+1+Combles ou R+1) sans pouvoir excéder une hauteur maximale au faîtage, fixée à 12,00 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des annexes est fixée à 2,5 mètres maximum au faîtage. Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la partie de la construction implantée en limite séparative ne peut excéder 2 mètres.

Les piscines et leur couverture ne pourront avoir une hauteur de plus de 1,8 m.

Dans la zone UAb2 :

• La hauteur des constructions principales est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+1+combles ou R+1) sans pouvoir excéder une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des annexes est fixée à 2,5 mètres maximum au faîtage.

Les piscines et leur couverture ne pourront avoir une hauteur de plus de 1,8 m.

UA – Article 10 - Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

• Rue des francs bourgeois, rue du grand veneur, rue notre Notre Dame, boulevard de Vandeul, rue l'oiseau, rue de l'église, rue Galignani, rue Eugène Warin, avenue de la Libération, rue des Carrières, Chemin des Meillottes les fronts bâtis historiques existants à l'alignement ou en légers retraits doivent être conservés et retrouvés dans les constructions nouvelles. Aussi l'alignement* des constructions existantes doit être maintenu.

• En cas de démolition, les constructions nouvelles doivent être reconstruites à l'alignement.

• Les façades devront être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 3 mètres lorsque la clôture implantée à l'alignement est constituée d'un mur de clôture protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

UA – Article 11 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

• **A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur,** mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- **Concernant les limites séparatives latérales aboutissant directement à la voie de desserte,** les constructions doivent être implantées **:**
  - soit sur les deux **limites séparatives latérales**,
  - soit sur une **limite séparative latérale**.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative latérale :

- la façade ne doit pas comporter de baie
- le retrait sera compris entre 2,5 mètres et 1,4 mètre.

La distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché

- **Concernant les autres limites qui n'aboutissent pas directement à la voie de desserte,** les constructions doivent respecter les règles suivantes :
  - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
  - Les annexes peuvent être implantées en limite séparative si la façade concernée est aveugle.

Chaque retrait par rapport à la limite séparative correspondante, doit respecter les distances ci-après :
Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative :
la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :
la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les règles ci-dessus, concernant les implantations des constructions sur les autres limites qui n'aboutissent pas directement à la voie de desserte, ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique de bâtiments existants.

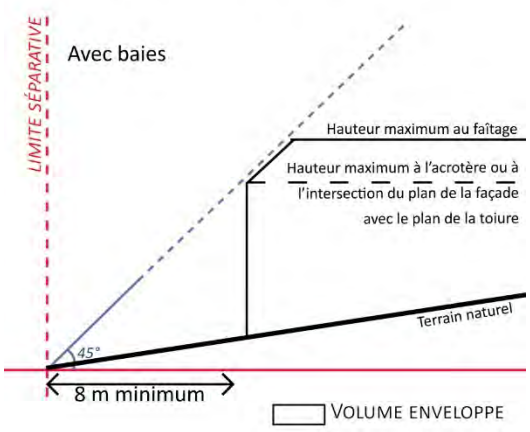
• **Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur** mesurée à partir de l'alignement :

- les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Les annexes peuvent être implantées en limite séparative si la façade concernée est aveugle.

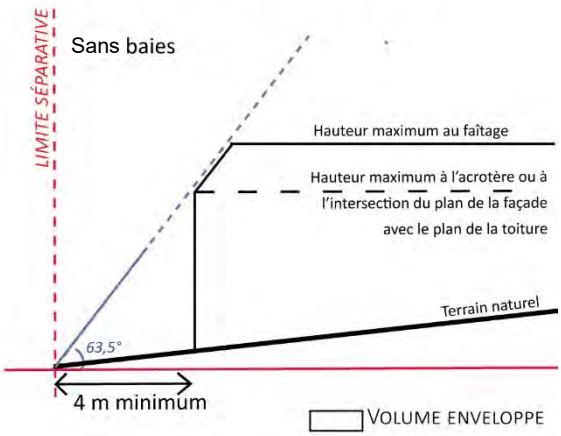
Chaque retrait par rapport à la limite séparative correspondante, doit respecter les distances ci-après:
Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative :
la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :
la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Implantation par rapport aux autres limites



Implantation par rapport aux autres limites



Les règles ci-dessus, concernant les implantations des constructions au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique de bâtiments existants.

Extension d'une construction existante :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension sont autorisés conformément aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatives définies précédemment.

UA – Article 12 - Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes.

UA – Article 13 - Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet.

UA – CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA – Article 14 - Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet.

UA – Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les vérandas et les annexes doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes.
Les travaux sur les constructions existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions architecturales remarquables d'origine, notamment les modénatures.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

1 – Toitures

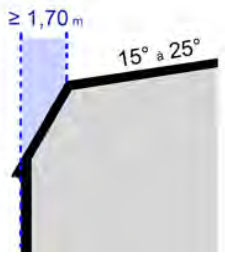
1. Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

A fortes pentes :

2. Comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale, elles ne sont règlementées que pour les volumes principaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
3. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

A faibles pentes :

4. Les toitures à faible pente (entre 15 et 25 degrés) ne sont tolérées que dans le cas d'étage en attique. Le retrait, mesuré à la verticale de la façade, devra être d'au moins 1,70 mètre.



Toiture terrasse :

5. Les toitures terrasses seront autorisées sur des parties de construction, sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction. La surface de l'ensemble de la ou des terrasses ne doit pas dépasser 30% des surfaces couvertes par les toitures.

Extensions et annexes :

6. Les toitures des extensions* des constructions existantes et des annexes* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction principale existante correspondante.
7. Pour les constructions annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et de l'environnement immédiat.

Aspect des matériaux :

8. Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect, notamment la teinte et les dimensions, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat (tuile de teinte nuancée vieillie ou ardoise).

Intégration d'éléments divers :

9. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires.

10. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc… doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

2 – Parements extérieurs

1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

3. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites (sauf en cas de réhabilitation)

4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

5. L'aspect et les couleurs sont choisis dans une tonalité en harmonie avec l'environnement et de préférence d'une finition mate ; tout matériau de teinte brillante est proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers…).

6. Les murs des bâtiments annexes* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

7. Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie*, chaînes d'angles…) et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées.

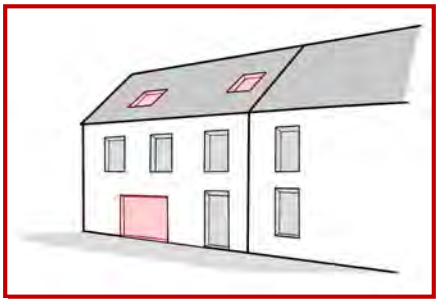
8. Les ravalements des murs en pierre meulière se feront à pierre vue, jointoyés à fleur avec un mortier de teinte claire. Des petits éléments de pierre peuvent être incrustés dans les joints (rocaillage). Les angles saillants seront enduits.

3 – Ouvertures

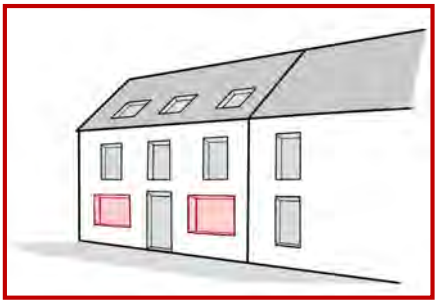
Les teintes des menuiseries extérieures doivent s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Alignement des linteaux,
Organisation en travées
Proportion d'ouvertures harmonieuses



Linteaux non alignés



Proportion des ouvertures en rupture avec celles existantes

2. L'éclairement des combles dans le cadre de toitures à plusieurs versants est assuré soit par des lucarnes, des verrières ou des châssis de toiture.

3. Les ouvertures doivent être à dominante verticale. Le dimensionnement des nouvelles fenêtres de façade doit présenter une proportion verticale de l'ordre de 1m de large X 1,25m de hauteur.

4. Les châssis de toit doivent être à dominante verticale, de dimension maximale 80x100cm. Ils doivent être alignés entre eux et doivent être positionnés en cohérence avec les baies ou le trumeau situés à l'aplomb.

5. L'emplacement des lucarnes doit composer avec la façade et en harmonie avec celle-ci.

4 – Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

2. Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

3. Les clôtures sur la voie publique doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0,80 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie.

- La hauteur totale des clôtures sur la voie publique n'excédera pas 2.50 mètres.
- La hauteur totale des clôtures sur les limites séparatives n'excèdera pas 2 mètres.

4. Il est rappelé qu'en zone inondable les clôtures doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation*.

5 – Emplacements pour les bacs roulants à ordures ménagères

1. Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

6 – Divers éléments

1. Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes … doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture et ne pas générer de nuisance pour le voisinage

2. Les volets roulants sont admis à condition que le coffret ne fasse pas saillie de la façade et que les volets battants conformes au modèle d'origine soient conservés.

UA – Article 16 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

• Pour toutes les constructions, y compris pour celles répertoriées en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toutes les modifications, notamment démolition partielle ou totale sont soumises à déclaration. Ces modifications pourront être refusées ou soumises à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites.
Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

• Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

Dans le cas de la division d'un terrain non bâti, comprenant un « mur à protéger » sans accès existant, les accès aux nouvelles parcelles doivent se faire en priorité sur les limites de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé. En l'absence de limite de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé ou en cas d'impossibilité technique démontrée, le percement du « mur protégé » pourra se faire pour la création d'un accès commun à l'ensemble des lots.

Dans le cas de la division d'un terrain bâti et comprenant un « mur à protéger », le « mur à protéger » peut être percé en partie pour la réalisation d'un accès piéton et automobile commun aux lots à bâtir, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

UA – Article 17 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs

et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale…) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.
Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.
La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

UA – CHAPITRE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA – Article 18 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

• Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

UA – Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

• Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace de pleine terre*.

• Les haies seront composées d'essences locales et variées.

• La plantation d'espèces invasives est interdite (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne » notamment la liste des « végétaux exogènes ou naturalisés » à ne pas planter).

Espaces boisés classés :
• Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

UA -Article 20 - Eléments de paysage à protéger

• Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. En cas d'abattage un sujet de développement similaire d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.

• Les arbres d'alignement ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé. En conséquence :
- soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé),
- soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté entre les arbres existants.

• Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement …) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
La plantation de boisement susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

• Les cônes de vue repérés au document graphique (en jaune et en bleu) doivent être préservés et valorisés au titre de l'article L.151-19.

•Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

UA – Article 21 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UA – Article 22 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sauf dans le cas de l'application des dispositions du PPRI*, Les clôtures présenteront, au moins tous les 5 mètres, un passage libre minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur, dans le respect des corridors écologiques.

UA – CHAPITRE 6 - STATIONNEMENT

UA – Article 23 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

• Les obligations de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de nouvelles constructions, d'extensions ou de création d'un ou de nouveaux logements sans création de surface de plancher.

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

• Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

• Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

• Les dispositions relatives aux places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap devront être respectées au jour du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

UA – Article 24 - Caractéristiques des aires de stationnement

1 - Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 50% de leur superficie (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…).

2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

• Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

• Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

• Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

• Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

• De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

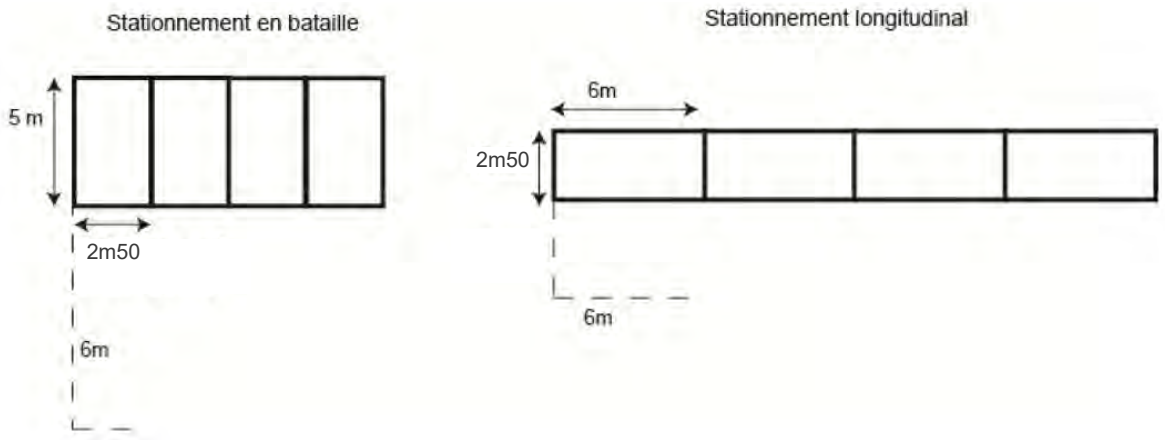
3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :
- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Construction à destination d'habitation

Il est exigé au minimum le nombre de place de stationnement par tranche de surface de plancher* tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Au-delà de 100 m² Il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² de surface de plancher*.

0 m²	25 m²	100 m²	150 m²	200 m²
1 place	2 places	3 places	4 places	

Pour les logements sociaux (tels que décrits par l'article L.151-34 du code de l'urbanisme), il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Aménagement de constructions existantes, avec ou sans changement de destination et à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux
Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Au-delà de 100 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination de bureaux
Il est exigé un minimum d'une place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique
Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

UA – Article 25 - Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre une destination « habitation » et une autre destination « de commerce, d'activités de service » et de « bureau ». La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UA – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA – CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA – Article 26 - Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* d'accès publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

2. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.
   Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des

aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.
Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

3. Les voies sans issue doivent posséder une aire de retournement.

4. Lorsqu'un terrain est accessible depuis deux ou plusieurs voies publiques et si un ou plusieurs des accès présentent un risque, un danger ou une gêne quelconque, ce ou ces accès seront interdits.

5. Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

6. A la suite de division de parcelle, les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« mur à protégés », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la mutualisation des accès doit être mise en œuvre systématiquement.

UA – Article 27 – Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité.

UA – CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA – Article 28 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

• Les dispositions ci-après s'ajoutent celles définies par les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexés au PLU, qui doivent être prises en compte.

• A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

• Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

• Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• En cas d'évacuation, les eaux de vidange piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées mais dans le réseau d'eaux pluviales après 15 jours de déchloration. Les eaux de lavage des filtres sont à déverser dans le réseau d'eaux usées.

• En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à l'arrêté du 27 avril 2012 (relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).

• Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

3 – Energie

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UA – Article 29 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

• Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur la parcelle.
• Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

• Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

• Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité (étude de sol incluant des tests de perméabilité inférieure à 1x10E-6 m/s type Porchet ou Matsuo, ou relevé piézométrique montrant une nappe subaffleurante à moins de 2 m de profondeur). Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une rétention régulation jusqu'à l'occurrence 30 ans, et justifier d'un débit de fuite limité à 1 l/s/ha (arrondi à 1 l/s) maximum.
Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront alors respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.

● Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Pour les parkings de plus de 20 places destinés aux véhicules légers et pour tout parking destiné aux poids lourds, les eaux pluviales doivent être dépolluées par des techniques alternatives à ciel ouvert (noues, filtres à sable… etc.).

UA – Article 30 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

• Les opérations de constructions et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, …).

• Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et

assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

• Les opérations de constructions et d'aménagement doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'aux points de raccordements.

• Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous (ou sur) le domaine public.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

La zone UB correspond aux coteaux urbanisés à dominante d'habitat individuel.

La zone UBa correspond aux espaces situés de part et d'autre du boulevard de la République dans lesquels l'implantation d'activités économiques telles que le bureau, le commerce de détail, l'artisanat… sont autorisées.

La zone UB comporte les orientations d'aménagement et de programmation n°1, n°2, n°4 et n°5

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir rapport de présentation III.1d Risques naturels page 90). Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
Il convient de se référer aux dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

- le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 93) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque, et de se référer aux informations diffusées par le site georisques.gouv.

- Par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6f.

UB – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UB	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			**X**
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation	**X**		
Logement	X		
Hébergement	X		
Le commerce et les activités de service			**X**
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Cinéma			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics	**X**		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Lieux de culte			X
Autres équipements recevant du public	X		
Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			**X**
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UBa	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			**X**
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation	**X**		
Logement	X		

Hébergement	X		
Le commerce et les activités de service			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma			X
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
Les équipements d'intérêt collectif et services publics	**X**		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs			X
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

UB – CHAPITRE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB – Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans la zone UB :

- L'exploitation agricole et forestière
- Le commerce et les activités de service
- Les salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et lieux de culte
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sauf celles autorisés à l'article 3

Dans la zone UBa :

- L'exploitation agricole et forestière
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- Les équipements sportifs
- L'industrie
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne

UB – Article 2 - Les affectations des sols suivantes sont interdites :

• L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
• L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
• L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
• L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
• L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les dépôts de matériaux ou de déchets.
• Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

UB – Article 3 - Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition:

Dans la zone UB :

• Les constructions destinées au bureau à condition :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

Dans la zone UBa :

• Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques, le bureau à condition :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

UB – Article 4 - Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone UBa :

• Les installations classées soumises à déclaration, sont autorisées à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

UB - CHAPITRE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UB – Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• **En bordure des voies retenues comme périmètre de protection des commerces**, en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce de détail et l'artisanat ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite. Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à l'artisanat ou au commerce de détail (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

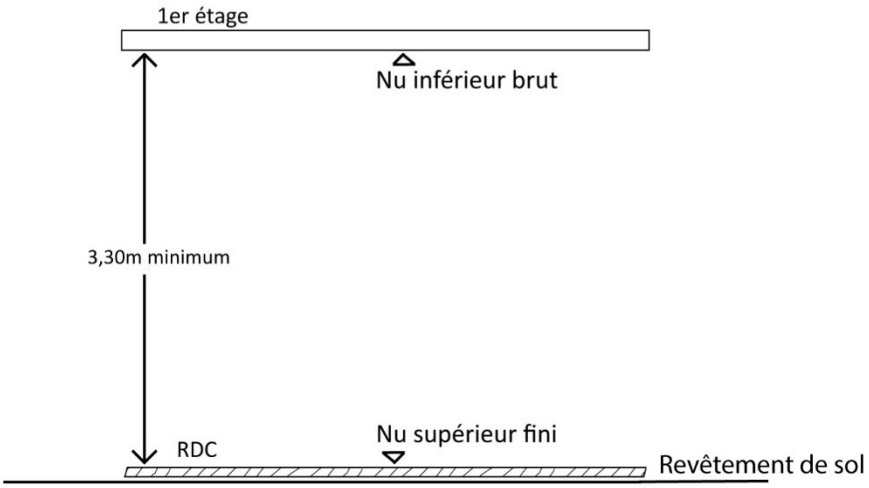
• **Dans les opérations de plus de 2 logements,** en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition qu'au moins 50% des logements soient des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

UB – Article 6 - Majorations possibles de volume constructible

Sans objet.

UB – Article 7 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

• **Dans le périmètre de protection des commerces :**
Dans les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3,30 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur fini du plancher du rez-de-chaussée au nu inférieur brut du plancher du 1er étage.



UB – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UB - CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB -Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone UB :
- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris des annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UB égal à 25%.

Dans la zone UBa :
- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UBa égal à 40%.

Dans la zone UB et la zone UBa :

- L'emprise au sol des annexes ne peut pas excéder 15m² par unité foncière. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés par rapport à l'alignement de la voie de desserte, l'emprise au sol des annexes est limitée à 8m².

UB – Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

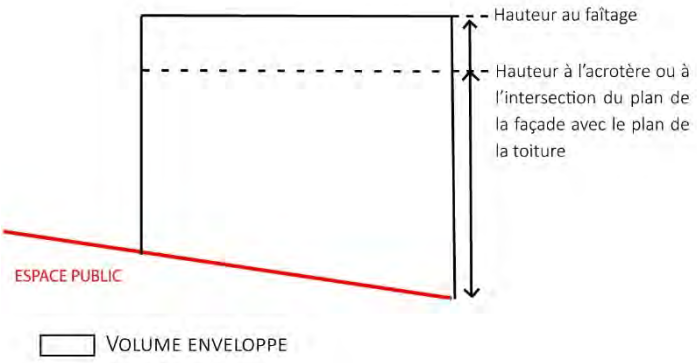
• Pour les constructions implantées à l'alignement*, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement (voir Croquis 1.).

• Pour les constructions implantées sur une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur la limite séparative (voir Croquis 2.).

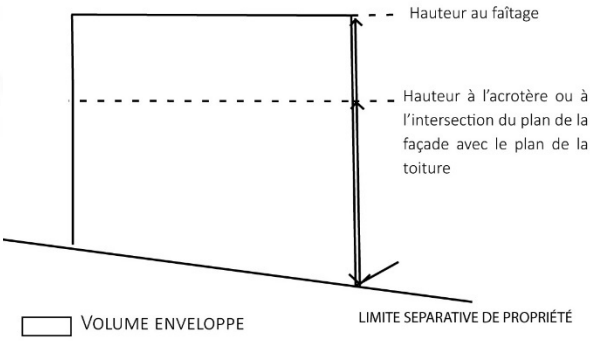
• Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de l'alignement situé en vis-à-vis (voir Croquis 3.).

• Pour les constructions implantées en retrait d'une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la limite séparative située en vis-à-vis de la façade considérée, selon la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative (voir Croquis 4 et 5.).

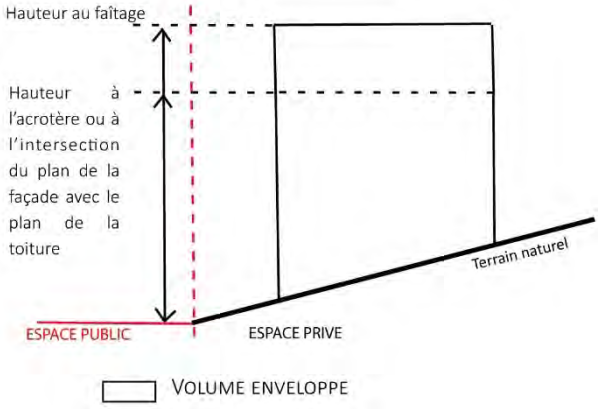
1. Implantation à l'alignement



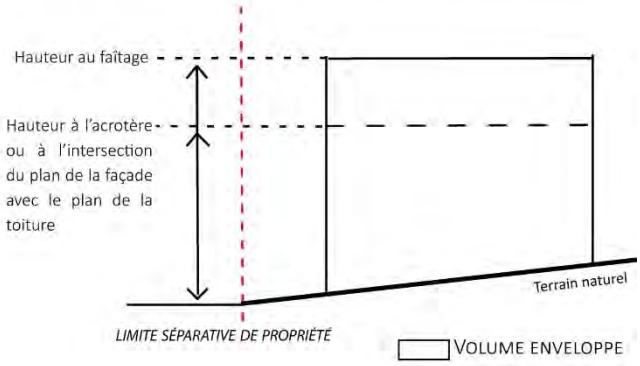
2. Implantation sur les limites séparatives

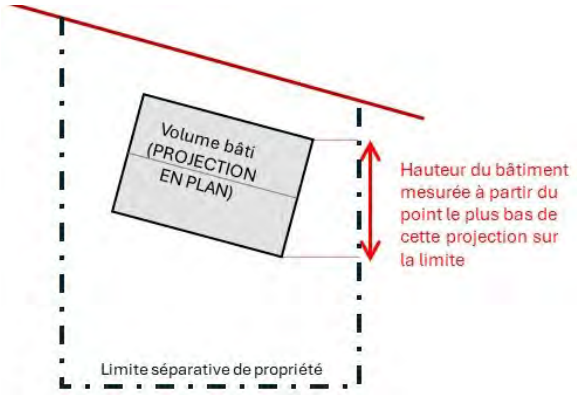


3. Implantation en retrait de l'alignement



4. Implantation en retrait de la limite séparative





5. Vue en plan de la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative

La hauteur des constructions principales est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+1+combles ou R+1) sans pouvoir excéder une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des annexes est fixée à 2,5 mètres maximum au faîtage.

Les piscines et leur couverture ne pourront avoir une hauteur de plus de 1,8 m.

UB – Article 10 - Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

• Les constructions nouvelles y compris les annexes doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques, voies privées et emprises publiques.

• Les annexes affectées au stationnement doivent être implantées dans une profondeur maximum de 15 mètres mesurés par rapport à l'alignement de la voie de desserte publique ou privée.

Extension d'une construction existante :

• Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement, sous réserve de ne pas réduire cette distance et dans le respect des règles de l'article 11. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est au maximum égale à la hauteur de la construction existante.

UB – Article 11 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions nouvelles peuvent être implantées :

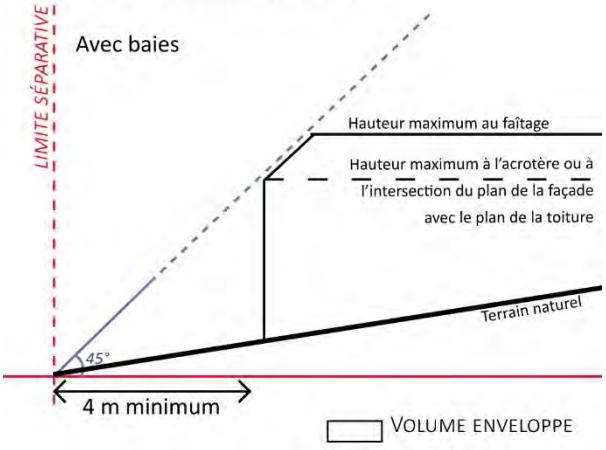
- soit sur une seule ou plusieurs limites séparatives
- soit en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives

• Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales aboutissant directement à la voie de desserte, en respectant les règles suivantes :

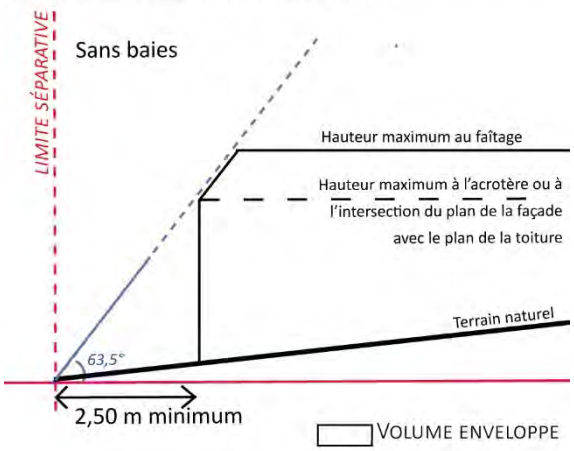
Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative,
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :
la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte



Implantation par rapport aux limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte



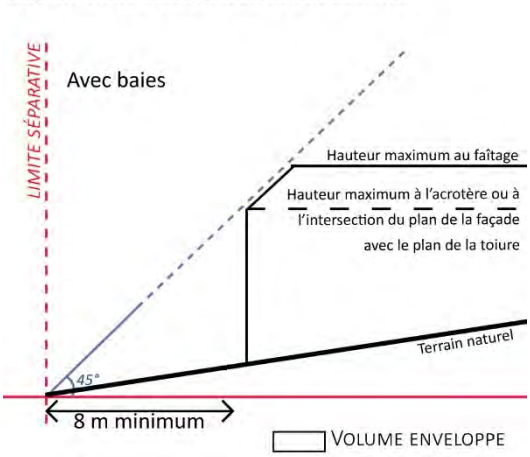
• Concernant les autres limites, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative :

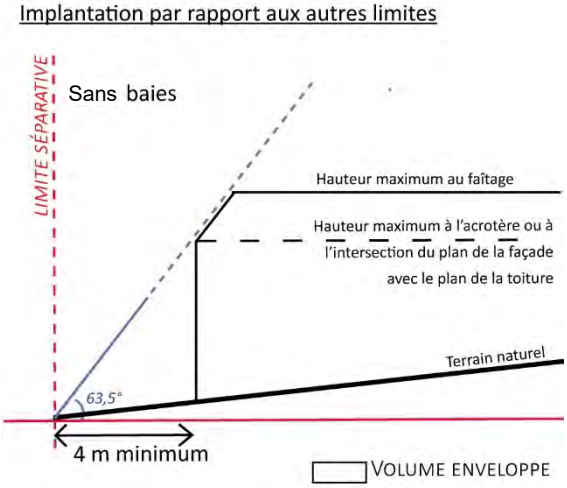
la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :
la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Implantation par rapport aux autres limites



Implantation par rapport aux autres limites



Extension d'une construction existante :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension sont autorisés conformément aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatives définies précédemment.

- Les constructions annexes doivent être implantées sur les limites séparatives ou à 1,5m minimum des limites séparatives.
- Les piscines non couvertes ou couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80m doivent être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

UB – Article 12 - Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions annexes*.
- Une distance d'au moins 8 mètres sera imposée entre deux construction. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

UB – Article 13 – Secteurs de plan de masse côté en trois dimensions

Sans objet.

UB - CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB – Article 14 – Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet.

UB – Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les vérandas et les annexes doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes.
Les travaux sur les constructions existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions architecturales remarquables d'origine, notamment les modénatures.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

1 – Toitures

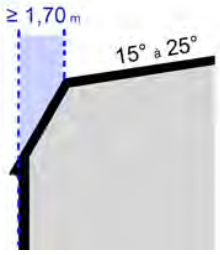
1. Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

A fortes pentes :

2. Comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale, elles ne sont règlementées que pour les volumes principaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
3. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

A faibles pentes :

4. Les toitures à faible pente (entre 15 et 25 degrés ne sont tolérées que dans le cas d'étage en attique. Le retrait, mesuré à la verticale de la façade, devra être d'au moins 1,70 mètre.



Toiture terrasse :

5. Les toitures terrasses seront autorisées sur des parties de construction, sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction. La surface de l'ensemble de la ou des terrasses ne doit pas dépasser 30% des surfaces couvertes par les toitures.

Extensions et annexes :

6. Les toitures des extensions* des constructions existantes et des annexes* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction principale existante correspondante.
7. Pour les constructions annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et de l'environnement immédiat.

Aspect des matériaux :

8. Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect, notamment la teinte et les dimensions, des matériaux utilisés en couverture dans l'environnement immédiat.

Intégration d'éléments divers :

9. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires

10. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc… doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

2 – Parements extérieurs

1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

~~3.~~ Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

5. L'aspect et les couleurs sont choisis dans une tonalité en harmonie avec l'environnement et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante est proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,…).

6. Les murs des bâtiments annexes* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

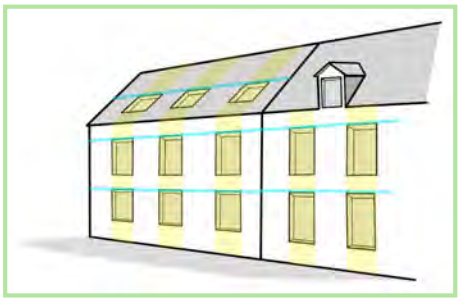
7. Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie*, chaînes d'angles…) et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées.

8. Les ravalements des murs en pierre meulière se feront à pierre vue, jointoyés à fleur avec un mortier de teinte claire. Des petits éléments de pierre peuvent être incrustés dans les joints (rocaillage). Les angles saillants seront enduits.

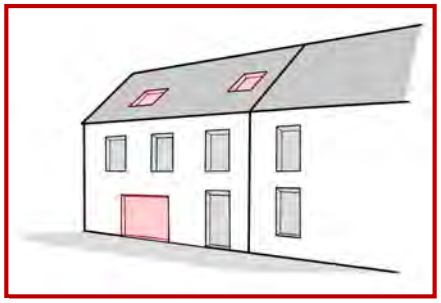
3 – Ouvertures

Les teintes des menuiseries extérieures doivent s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

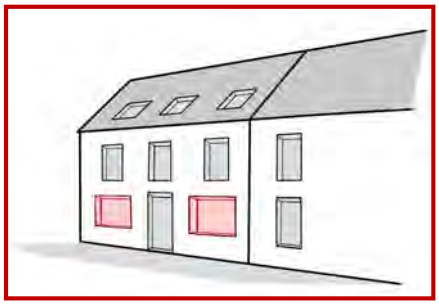
1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.



Alignement des linteaux,
Organisation en travées
Proportion d'ouvertures harmonieuses



Linteaux non alignés



Proportion des ouvertures en rupture avec celles existantes

2. L'éclairement des combles dans le cadre de toitures à plusieurs versants est assuré soit par des lucarnes, des verrières ou des châssis de toiture.

3. Les ouvertures doivent être à dominante verticale. Le dimensionnement des nouvelles fenêtres de façade doit présenter une proportion verticale de l'ordre de 1m de large X 1,25m de hauteur.

4. Les châssis de toit doivent être à dominante verticale, de dimension maximale 80x100cm. Ils doivent être alignés entre eux et doivent être positionnés en cohérence avec les baies ou le trumeau situés à l'aplomb.

5. L'emplacement des lucarnes doit composer avec la façade et en harmonie avec celle-ci.

4 – Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

2. Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

3. Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0.80 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie.
- Un mur maçonné enduit ou en pierres de meulière, couronné par un chaperon (tuiles scellées, briques, etc.).
- d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et doublée ou non d'un grillage.

4. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

5. Il est rappelé qu'en zones inondables, les clôtures devront respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation*.

5 – Emplacements pour bacs roulants à ordures ménagères

1. Les constructions nouvelles doivent disposer, intégré au mieux à l'environnement, d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

6 - Divers éléments

1. Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes … doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture et ne pas générer de nuisance pour le voisinage.

2. Les volets roulants sont admis à condition que le coffre ne fasse pas saillie de la façade et que les volets battants conformes au modèle d'origine soient conservés.

UB – Article 16 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

• Pour toutes les constructions, y compris pour celles répertoriées en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toutes les modifications, notamment démolition partielle ou totale sont soumises à déclaration. Ces modifications pourront être refusées ou soumises à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites.
Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

• Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

• Dans le cas de la division d'un terrain non bâti, comprenant un « mur à protéger » sans accès existant, les accès aux nouvelles parcelles doivent se faire en priorité sur les limites de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé ou en cas d'impossibilité technique démontrée le percement du « mur protégé » pourra se faire pour la création d'un accès commun à l'ensemble des lots.

Dans le cas de la division d'un terrain bâti et comprenant un « mur à protéger », le « mur à protéger » peut être percé en partie pour la réalisation d'un accès piéton et automobile commun aux lots à bâtir, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

• Dans le cône de vue de la maison de la famille Curie (repéré en jaune sur le document graphique) défini comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite.

UB – Article 17 – Obligations en matière de performances énergétiques environnementales

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale…) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

UB – CHAPITRE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB – Article 18 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

En UB : au moins 60% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée.
En UBa : au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée.

UB – Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

• En UB, au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace de pleine terre.
En UBa, au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace de pleine terre.

• Les haies seront composées d'essences locales et variées.

• La plantation d'espèces invasives est interdite (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne » notamment la liste des « végétaux exogènes ou naturalisés » à ne pas planter).

Espaces boisés classés :
• Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

UB – Article 20 - Eléments de paysage à protéger

• Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. En cas d'abattage un sujet de développement similaire d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.

• Les arbres d'alignement ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé :

- soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé),

- soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté entre les arbres existants.

• Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement …) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.
Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
La plantation de boisement susceptible de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

• Les cônes de vue repérés au document graphique (en jaune et en bleu) doivent être préservés et valorisés au titre de l'article L.151-19.

•Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

UB – Article 21 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peut être incluse dans la superficie non imperméabilisée, l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UB – Article 22 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sauf dans le cas de l'application des dispositions du PPRI*, Les clôtures présenteront, au moins tous les 5 mètres, un passage libre minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur, dans le respect des corridors écologiques.

UB – CHAPITRE 6 - STATIONNEMENT

UB – Article 23 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

• Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

• Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

• Les obligations de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de nouvelles constructions, d'extensions ou de création d'un ou de nouveaux logements sans création de surface de plancher.

• Les dispositions relatives aux places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap devront être respectées au jour du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

UB – Article 24 - Caractéristiques des aires de stationnement

1 - Les aires de stationnement extérieures

• Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 50% de leur superficie (revêtements de sol sablés, pavés, gravillonnés…).

2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

• Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

• Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

• Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

• Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

• De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

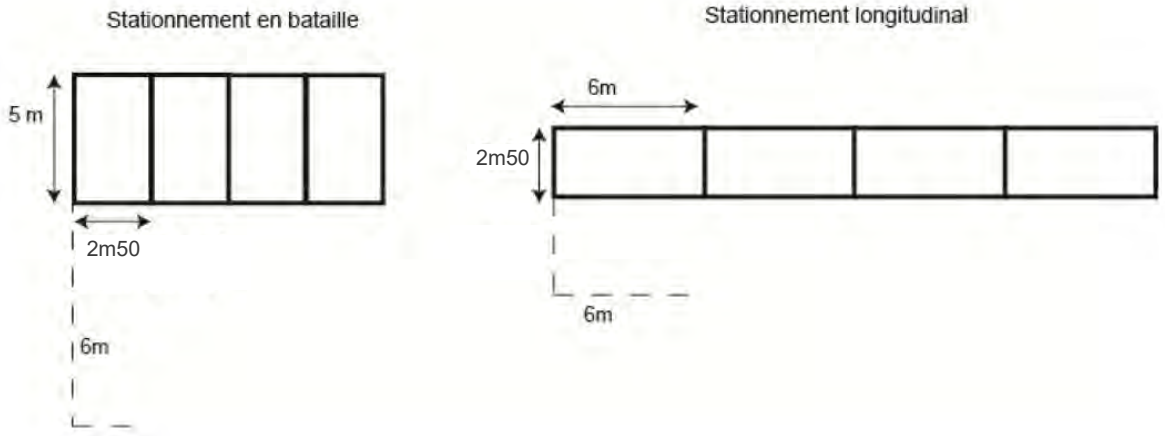
3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :
- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Construction à destination d'habitation
Il est exigé au minimum le nombre de place de stationnement par tranche de surface de plancher* tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Au-delà de 100 m² Il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² de surface de plancher*.

0 m²	25 m²	100 m²	150 m²	200 m²
1 place	2 places	3 places	4 places	

Pour les logements sociaux (tels que décrits par l'article L.151-34 du code de l'urbanisme), il est exigé une place de stationnement par logement.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux
Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Pour la zone UBa :

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Au-delà de 100 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination de bureaux
Il est exigé un minimum d'une place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique
Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour deux chambres.

UB – Article 25 - Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Dans la zone UBa :
L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre une destination « habitation » et une autre destination « de commerce, d'activités de service » et de « bureau ». La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

Possibilité de compenser l'impossibilité de stationnement par l'acquisition ou la création d'un emplacement ou une possibilité de stationnement sur une autre parcelle et avec l'accord de la commune.
En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

UB – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB – CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB – Article 26 - Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* d'accès publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

8. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.
   Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.
   Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

9. Les voies sans issue doivent posséder une aire de retournement.

10. Lorsqu'un terrain est accessible depuis deux ou plusieurs voies publiques et si un ou plusieurs des accès présentent un risque, un danger ou une gêne quelconque, ce ou ces accès seront interdits.

11. Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

12. A la suite de division de parcelle, les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« mur à protégés », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la mutualisation des accès doit être mise en œuvre systématiquement.

UB – Article 27 – Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité.

UB – CHAPITRE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB – Article 28 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

• Les dispositions ci-après s'ajoutent celles définies par les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexés au PLU, qui doivent être prises en compte.

• A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

• Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

• Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• En cas d'évacuation, les eaux de vidange piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées mais dans le réseau d'eaux pluviales après 15 jours de déchloration. Les eaux de lavage des filtres sont à déverser dans le réseau d'eaux usées.

• En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à l'arrêté du 27 avril 2012 (relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).

• Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

3 – Energie

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UB – Article 29 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

• Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur la parcelle.
•Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

• Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

• Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité (étude de sol incluant des tests de perméabilité inférieure à 1x10E-6 m/s type Porchet ou Matsuo, ou relevé piézométrique montrant une nappe subaffleurante à moins de 2 m de profondeur). Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet

d'une rétention régulation jusqu'à l'occurrence 30 ans, et justifier d'un débit de fuite limité à 1 l/s/ha (arrondi à 1 l/s) maximum.
Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront alors respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.

● Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Pour les parkings de plus de 20 places destinés aux véhicules légers et pour tout parking destiné aux poids lourds, les eaux pluviales doivent être dépolluées par des techniques alternatives à ciel ouvert (noues, filtres à sable… etc.).

UB – Article 30 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

• Les opérations de constructions et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, …).

• Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

• Les opérations de constructions et d'aménagement doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'aux points de raccordements.

• Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous (ou sur) le domaine public.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Cette zone englobe une grande partie de l'agglomération soiséenne. Elle correspond à l'ensemble des quartiers de constructions individuelles réalisées sous la forme de lotissements ou d'opérations ponctuelles.

UCa
Le Parc de Sénart
Les hameaux de Soisy (Gouvion de Saint Cyr)
Le Domaine des rossignols
Les villas de Soisy (allée des tilleuls)

UCb
La Pommeraie (rue des Fauvettes)
Les maisons de l'Hermitage (allée des Cèpes)

UCc (à l'origine UCb)
Le petit sénart (square des aubépines)

UCd (à l'origine UCa)
Les métairies de Sénart

UCe (à l'origine UCa)
Les bords de Seine (Les hautes futaies)

UCf (à l'origine UCb)
Lotissement de la Closerie (Impasse des terrasses de seine)

UCg
Les rendez-vous de Soisy

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir rapport de présentation III.1d Risques naturels page 90). Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
Il convient de se référer aux dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

- le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 93) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque, et de se référer aux informations diffusées par le site georisques.gouv.

- Par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6f.

UC – TITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UC	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			**X**
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation			
Logement	X		
Hébergement			X
Le commerce et les activités de service			**X**
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Cinéma			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Lieux de culte			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

UC–CHAPITRE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UC– Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'hébergement,
- Le commerce et les activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'industrie,
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition,
- La cuisine dédiée à la vente en ligne

UC– Article 2 - Les affectations des sols suivantes sont interdites :

• L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
•L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
•L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
•L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
•L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
•L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
• L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de remorques, de bateaux ou de résidences mobiles de loisirs.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les dépôts de matériaux ou de déchets végétaux et stockage
•Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

UC– Article 3 - Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition:

• Le logement est autorisé à condition qu'il occupe :
  - Soit une construction régulièrement édifiée, existante à la date d'approbation du PLU
  - Soit une extension d'une construction existante.

• Le bureau est autorisé à condition :
  - qu'il occupe au maximum la moitié de la surface de plancher qui existait à la date d'approbation du PLU.
  - qu'il ne soit ni porté atteinte au milieu environnant et au caractère traditionnel du bâti, ni n'entraîne une aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles de la zone UC, est autorisée à conditions qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment à l'identique notamment concernant la destination, le volume et la surface de plancher (égale à celle détruite), sous réserves, dans les zones inondables, de satisfaire aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur.

Toute nouvelle construction est interdite. Seules les extensions et les annexes sont autorisées.

UC– Article 4 - Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol, sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

• Les installations classées soumises à déclaration, sont autorisées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

UC–CHAPITRE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UC–Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

La mixité des destinations – logement /bureau – n'est autorisée que dans les conditions de l'article 3.

UC–Article 6 - Majorations possibles de volume constructible

Sans objet.

UC–Article 7 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet.

UC –TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC –CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC–Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Dans la zone UCa, UCd (métairies), UCe (bords de seine/hautes futaies) :

• L'emprise au sol des extensions des constructions ne peut excéder 10 m² supplémentaires calculés par rapport à l'emprise au sol de la construction d'origine, non renouvelable par unité foncière.

• L'emprise au sol de l'annexe ne peut pas excéder 8 m².

• L'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas réglementée

Dans la zone UCb (Rue des fauvettes, Allée des cèpes), UCf (lotissement de la Closerie /Impasse des terrasses de seine) :

• L'emprise au sol des extensions des constructions ne peut excéder 20 m² supplémentaires calculés par rapport à l'emprise au sol de la construction d'origine, non renouvelable par unité foncière.

• L'emprise au sol de l'annexe ne peut excéder 8 m².

• L'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas réglementée

Dans la zone UCc (Petit Sénart) :

• L'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas réglementée

• L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes comprises, ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain

Dans la zone UCg (Rendez-vous de Soisy)

• L'emprise au sol des extensions des constructions ne peut excéder 30 m² supplémentaires calculés par rapport à l'emprise au sol de la construction d'origine, non renouvelable par unité foncière.

• L'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas réglementée

• L'emprise au sol des autres annexes ne peut excéder 8 m².

UC–Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

• Pour les constructions implantées à l'alignement*, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement (voir Croquis 1.).

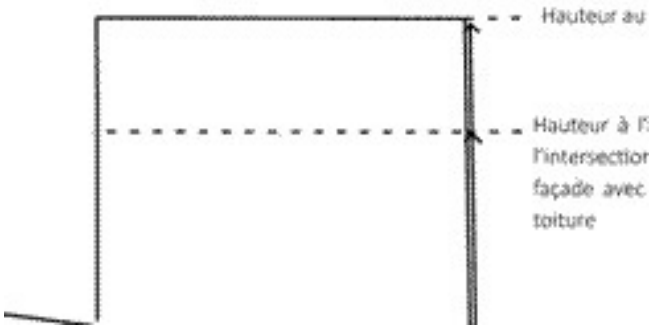
• Pour les constructions implantées sur une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur la limite séparative (voir Croquis 2.).

• Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de l'alignement situé en vis-à-vis (voir Croquis 3.).

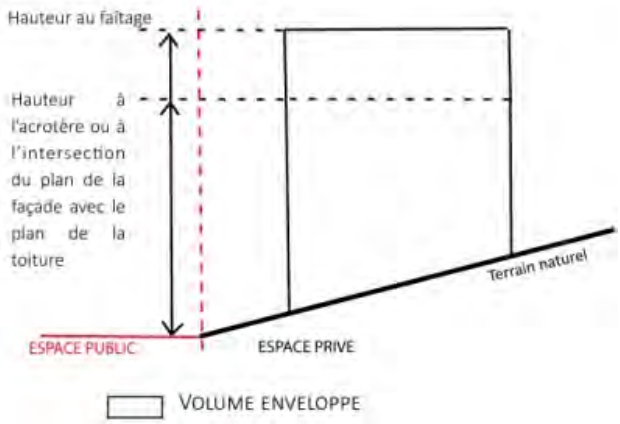
• Pour les constructions implantées en retrait d'une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la limite séparative située en vis-à-vis de la façade considérée, selon la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative (voir Croquis 4 et 5.).

1. Implantation à l'alignement

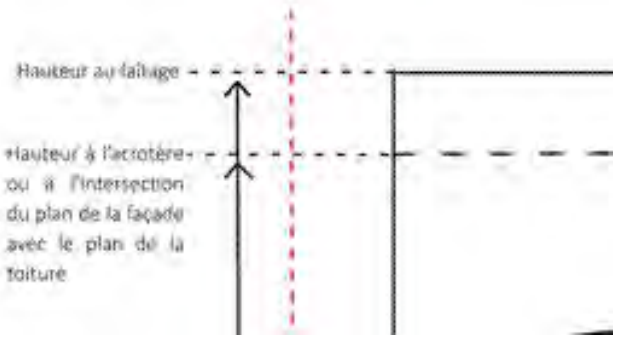
2. Implantation sur les limites séparatives



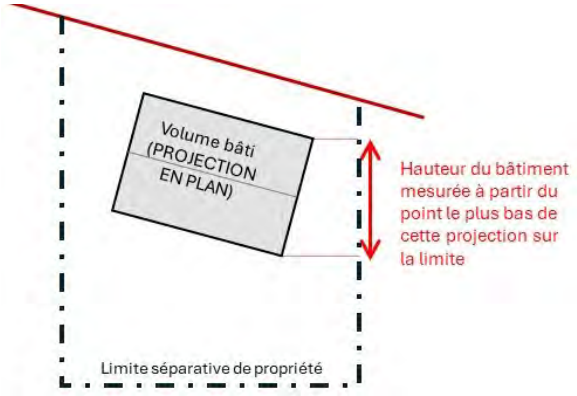
3. Implantation en retrait de l'alignement



4. Implantation en retrait de la limite séparative



5. Vue en plan de la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative



La hauteur des extensions est fixée à :

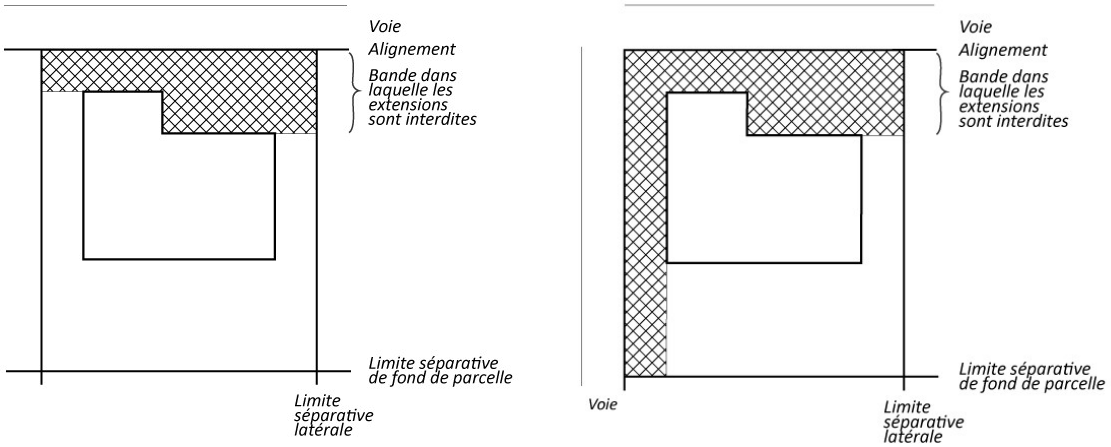
- 3m20 maximum au faîtage dans la zone UCc,
- 3 mètres maximum au faîtage dans toutes les autres sous-zones.

La hauteur des annexes est fixée à 2.50 mètres maximum au faîtage.

Les piscines et leur couverture ne pourront avoir une hauteur de plus de 1,8 m.

UC–Article 10 - Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

• Les extensions des constructions existantes, les annexes et les piscines sont interdites dans les zones quadrillées des dessins ci-dessous qui correspondent à la façade principale et aux façades latérales qui longent une voie. La zone face à la façade arrière, même longeant une voie n'est pas concernée par cette règle.



UC–Article 11 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

• Dans la zone UCc, Les extensions des constructions existantes doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 2 mètres si la façade qui fait face à la limite séparative est aveugle ou d'au moins 4 mètres si la façade qui fait face à la limite séparative comporte des baies. **Cette règle est applicable y compris pour les maisons mitoyennes.**

Dans toutes les autres zones, les extensions des constructions existantes doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres si la façade qui fait face à la limite séparative est aveugle ou d'au moins 5 mètres si la façade qui fait face à la limite séparative comporte des baies. **Cette règle est applicable y compris pour les maisons mitoyennes.**

• Les constructions annexes détachées de la construction principale doivent être implantées avec un retrait minimum de 1m50 des limites séparatives, hormis les abris de jardins qui doivent être implantés sur les limites séparatives **ou à 1m50 minimum des limites séparatives**

• Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1.8 m doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

UC–Article 12 - Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

UC–Article 13 - 6 Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet.

UC–CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC–Article 14 - Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet.

UC–Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les vérandas et les annexes doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes.
Les travaux sur les constructions existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions architecturales remarquables d'origine, notamment les modénatures.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

1 – Toitures

1. Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

2. Les toitures à pentes seront couvertes de tuiles ou d'ardoises en cohérence avec le matériau de couverture d'origine, à l'exception des toitures des vérandas.

Toiture terrasse :

3. Les toitures terrasses sont admises uniquement sur les constructions en rez-de-chaussée et à condition qu'elles soient végétalisées

Extensions et annexes :

4. Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction. Les vérandas auront une pente de toiture comprise entre 20 et 30%

5. Pour les constructions annexes*, il devra être fait usage de matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

Intégration d'éléments divers :

6. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires

7. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc… doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

2 – Parements extérieurs

1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings…) est interdit.

3. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

4. Les teintes des revêtements de façades, crépis ou peintures extérieures seront exécutées à l'identique des dispositions d'origine, conformément aux nuanciers annexés, lorsqu'ils existent.

5. Les murs des bâtiments annexes* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

6. Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie*, chaînes d'angles…) et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées.

7. Les murs extérieurs seront couverts d'un enduit de ton clair et/ou de briques de parement.

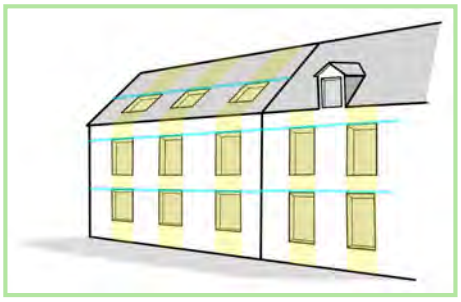
8. Les teintes des revêtements de façades, crépis ou peintures extérieures, les couleurs des fenêtres, volets et portes, les nuances des toitures seront réalisées selon le nuancier correspondant.

9. A défaut de nuancier, les teintes choisies doivent être en harmonie avec le bâti environnant.

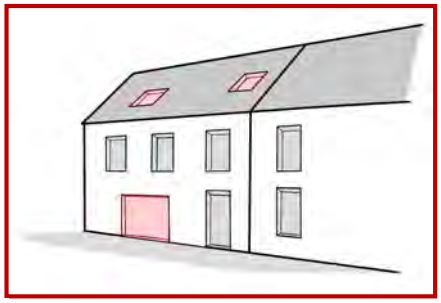
3 – Ouvertures

Pour toutes les zones, les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec celles existantes dans la zone.
Dans le lotissement du Parc de Sénart, les menuiseries devront être conformes au nuancier figurant en annexe.

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.



Alignement des linteaux,
Organisation en travées
Proportion d'ouvertures harmonieuses



Linteaux non alignés

Proportion des ouvertures en rupture avec celles existantes

2. L'éclairement des combles dans le cadre de toitures à plusieurs versants est assuré soit par des lucarnes, des verrières ou des châssis de toiture.

3. Les ouvertures, fenêtres et portes-fenêtres seront à dominante verticale (avec un rapport largeur x hauteur de l'ordre de 1x1,25m minimum). Les fenestrons d'une ouverture inférieure à 0.3 m2 ne sont pas concernés par cette règle.

4. Les châssis de toit doivent être à dominante verticale, de dimension maximale 80x100cm. Ils doivent être alignés entre eux et doivent être positionnés en cohérence avec les baies ou le trumeau situés à l'aplomb.

5. L'emplacement des lucarnes doit composer avec la façade et en harmonie avec celle-ci.

6. – Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

2. Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

3. Dans la zone UCf : les clôtures en bordure de voie seront constituées d'après l'existant de lisses de béton doublées d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et éventuellement d'un grillage de 1m10 maximum. Un muret peut remplacer les lices béton uniquement là où l'intégration des compteurs le rend nécessaire. Les clôtures situées sur les limites latérales seront constituées de haies composées d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») avec un grillage facultatif.
   Dans toutes les autres zones, les clôtures ne seront constituées que d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et doublée ou non d'un grillage soudé ou à simple torsion, vert et à maille large. Les claustras PVC, bois composite et autres murs pleins sont interdits.

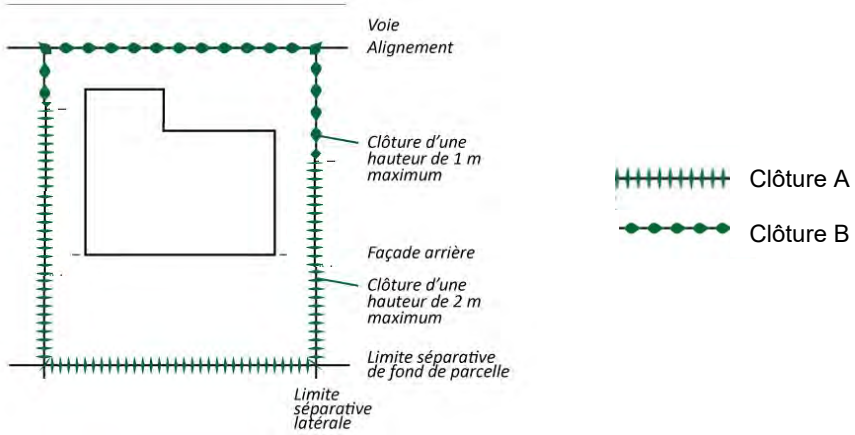
4. Il est rappelé qu'en zones inondables, les clôtures devront respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation*.

5. Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques et clôtures situées sur les limites latérales jusqu'au droit de la façade avant (lorsque les constructions ne sont pas alignées, la façade plus proche de l'alignement sera prise en compte : voir clôture A sur le schéma ci-dessous) :
   - Dans la zone UCc, les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.
   - Dans la zone UCe, les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,50 mètre
   - Dans la zone UCf, les lices béton, le grillage et le muret éventuel seront d'une hauteur maximum de 1m10, et les haies seront d'une hauteur maximum de 2 m de haut.
   - Dans toutes les autres zones, les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1 mètre.

6. Lorsque la façade principale n'est pas parallèle à la voie, les clôtures face à la façade principale qui bordent la ou les voies devront être de la même hauteur que les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques. Sur les limites séparatives latérales jusqu'au droit des angles de la façade principale les clôtures devront aussi être de la même hauteur que les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques comme illustré sur le schéma ci-dessous.

7. Autres clôtures sur les limites séparatives (voir clôture B sur le schéma ci-dessous) :

- Dans la zone UCf, les haies seront d'une hauteur maximum de 4 mètres, les grillages facultatifs seront d'une hauteur maximum de 1,10 mètre.
- Dans toutes les autres zones, les clôtures seront d'une hauteur de maximum de 2 mètres.



8. Les clôtures qui ne sont pas installées en limite de parcelle seront d'une hauteur maximum de 1 mètre.

9. Les portillons et portails en continuité d'une clôture pourront avoir la hauteur de la clôture dans laquelle ils s'insèrent.

10 Les portails sur voierie ne pourront excéder 5m de largeur par tranche de 30 m de façade de terrain.

5 – Emplacements pour les bacs roulants à ordures ménagères

1. Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

6 – Divers éléments

1. Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les récupérateurs d'eau … doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture et ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2. Les volets roulants sont admis à condition que le coffret ne fasse pas saillie de la façade et que les volets battants conformes au modèle d'origine soient conservés.

UC–Article 16 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

• Chaque lotissement constitue un ensemble homogène de type architectural à protéger.

• Pour toutes les constructions, y compris pour celles répertoriées en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toutes les modifications, notamment démolition partielle ou totale sont soumises à déclaration. Ces modifications pourront être refusées ou soumises à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites.
Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

• Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

• Dans le cas de la division d'un terrain non bâti, comprenant un « mur à protéger » sans accès existant, les accès aux nouvelles parcelles doivent se faire en priorité sur les limites de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé ou en cas d'impossibilité technique démontrée en cas d'impossibilité technique démontrée**,** le percement du « mur protégé » pourra se faire pour la création d'un accès commun à l'ensemble des lots.

Dans le cas de la division d'un terrain bâti et comprenant un « mur à protéger », le « mur à protéger » peut être percé en partie pour la réalisation d'un accès piéton et automobile commun aux lots à bâtir, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

UC–Article 17 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'extension des constructions doit assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par l'orientation, la volumétrie, la configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale…) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

UC–CHAPITRE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC–Article 18 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée.

UC–Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

• Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* doit être traité en espace de pleine terre

• Dans les zones : UCa, UCd, UCg, UCb, UCf, à l'avant de la construction, la voie d'accès au garage sera d'une largeur maximum équivalente à la largeur du garage et le cheminement piétonnier pour accéder à l'habitation sera d'une largeur de 1,5 m maximum. A l'avant de la construction et hormis la voie d'accès au garage et le cheminement piétonnier pour accéder à l'habitation, l'ensemble doit être engazonné et traité en espaces verts plantés. Aussi la création d'aire de stationnement en dehors de la voie d'accès au garage n'est pas autorisée.

• Dans les zones UCc, UCe, à l'avant de la construction, la voie d'accès au garage sera d'une largeur maximum équivalente à la largeur du garage et le cheminement piétonnier pour accéder à l'habitation sera d'une largeur de 1,5 m maximum. Hormis la voie d'accès au garage et le cheminement piétonnier pour accéder à l'habitation, l'avant de la construction peut être engazonné et traité en espaces verts plantés. Les aires de stationnement qui peuvent être créées doivent être perméables dans les conditions de l'article 24 ci-dessous.

UC–Article 20 - Eléments de paysage à protéger

• Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. En cas d'abattage un sujet de développement similaire d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.
Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé :

- soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé),
- soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté entre les arbres existants.

• Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement etc…) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.
Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

•Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

UC–Article 21 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

UC–Article 22 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sauf dans le cas de l'application des dispositions du PPRI Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un passage libre minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur, dans le respect des corridors écologiques.

UC–CHAPITRE 6 - STATIONNEMENT

UC–Article 23 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

• Les dispositions relatives aux places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap devront être respectées au jour du dépôt d'une demande de d'autorisation d'urbanisme.

UC–Article 24 - Caractéristiques des aires de stationnement

1 - Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, gravillonnés…).

2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

3 - Dimension des places de stationnement

La dimension d'une place extérieure de stationnement sur la parcelle sera de taille standard à savoir 2.5 mètres X 5 mètres.

4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des véhicules automobiles

Construction à destination d'habitation

Il est exigé au minimum le nombre de place de stationnement par tranche de surface de plancher* tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Au-delà de 100 m² Il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² de surface de plancher*.

0 m²	25 m²	100 m²	150 m²	200 m²
1 place	2 places	3 places	4 places	

Dans le cas d'une extension de surface de plancher inférieure à 20 m², il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaire.
En cas d'extension égale à 20 m2, la place de stationnement supplémentaire devra être perméable.

Pour les logements sociaux (tels que décrits par l'article L.151-34 du code de l'urbanisme), il est exigé une place de stationnement par logement.

UC–Article 25 - Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre une destination « habitation » et une autre destination de « bureau ». La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UC–TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

UC–CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC–Article 26 - Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* d'accès publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

13. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.
    Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.
    Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

2. Les voies sans issue doivent posséder une aire de retournement.

3. Lorsqu'un terrain est accessible depuis deux ou plusieurs voies publiques et si un ou plusieurs des accès présentent un risque, un danger ou une gêne quelconque, ce ou ces accès seront interdits.

4. Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

5. A la suite de division de parcelle, les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« mur à protégés », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la mutualisation des accès doit être mise en œuvre systématiquement.

UC–Article 27 - Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Sans objet.

UC – CHAPITRE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC–Article 28 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

• Les dispositions ci-après s'ajoutent celles définies par les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexés au PLU, qui doivent être prises en compte.

• A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

• Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

• Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• En cas d'évacuation, les eaux de vidange piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées mais dans le réseau d'eaux pluviales après 15 jours de déchloration. Les eaux de lavage des filtres sont à déverser dans le réseau d'eaux usées.

• En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à l'arrêté du 27 avril 2012 (relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).

• Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

UC–Article 29 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

• Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur la parcelle.
• Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

• Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

• Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité (étude de sol incluant des tests de perméabilité inférieure à 1x10E-6 m/s type Porchet ou Matsuo, ou relevé piézométrique montrant une nappe subaffleurante à moins de 2 m de profondeur). Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une rétention régulation jusqu'à l'occurrence 30 ans, et justifier d'un débit de fuite limité à 1 l/s/ha (arrondi à 1 l/s) maximum.
Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront alors respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.

● Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Pour les parkings de plus de 20 places destinés aux véhicules légers et pour tout parking destiné aux poids lourds, les eaux pluviales doivent être dépolluées par des techniques alternatives à ciel ouvert (noues, filtres à sable… etc.).

UC–Article 30 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

• Les constructions doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble…).

• Les constructions destinées à l'habitation doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

• Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au points de raccordement

• Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD englobe les secteurs dans lesquels sont implantés les ensembles de bâtiments de logements collectifs.

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir rapport de présentation III.1d Risques naturels page 90). Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
Il convient de se référer aux dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

- le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 93) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque, et de se référer aux informations diffusées par le site georisques.gouv.

- Par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6f.

La zone UD comporte l'orientation d'aménagement et de programmation n°3

UD – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UD	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			**X**
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation	**X**		
Logement	X		
Hébergement	X		
Le commerce et les activités de service			**X**
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma			X
Hôtel			X
Autres hébergements touristiques			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics	**X**		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs	X		
Lieu de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			**X**
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

UD – CHAPITRE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UD – Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- L'hôtel
- Les autres hébergements touristiques
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

UD – Article 2 - Les affectations des sols suivantes sont interdites :

• L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
• L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
• L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
• L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
• Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
• L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les dépôts de matériaux ou de déchets.
• Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

UD – Article 3 - Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition:

• Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés à condition qu'il ne soit ni porté atteinte au milieu environnant et au caractère du bâti, ni n'entraîne une aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

UD – Article 4 - Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol, sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

• Les installations classées soumises à déclaration, sont autorisées à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

UD – CHAPITRE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UD – Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• **Dans les opérations de plus de 2 logements,** en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition qu'au moins 50% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

UD – Article 6 – Majorations possibles de volume constructible

Sans objet.

UD – Article 7 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet.

UD – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UD – CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD – Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

• Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

• L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris des annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UD égal à 40%.

UD – Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

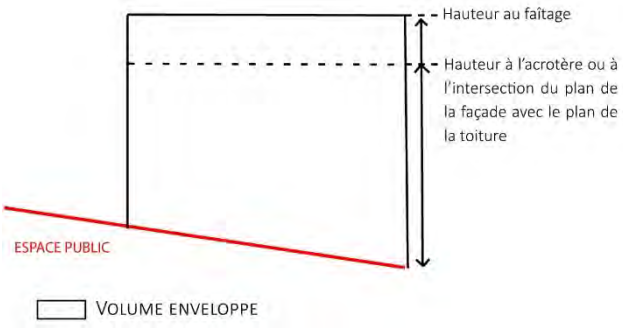
• Pour les constructions implantées à l'alignement*, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement (voir Croquis 1.).

• Pour les constructions implantées sur une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur la limite séparative (voir Croquis 2.).

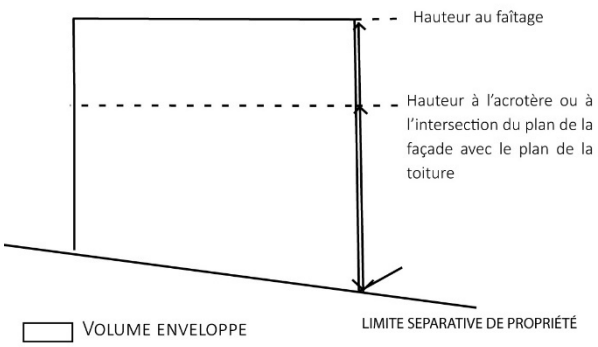
• Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de l'alignement situé en vis-à-vis (voir Croquis 3.).

• Pour les constructions implantées en retrait d'une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la limite séparative située en vis-à-vis de la façade considérée, selon la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative (voir Croquis 4 et 5.).

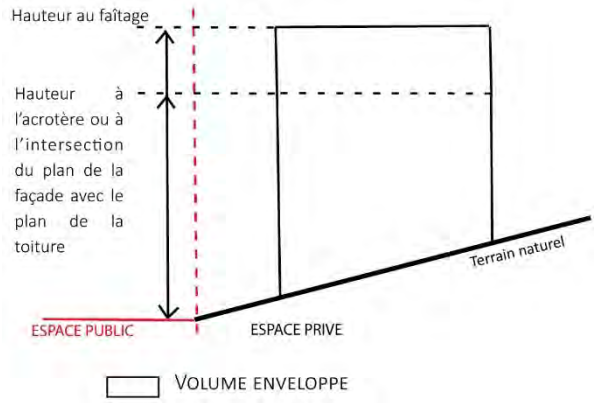
1. Implantation à l'alignement



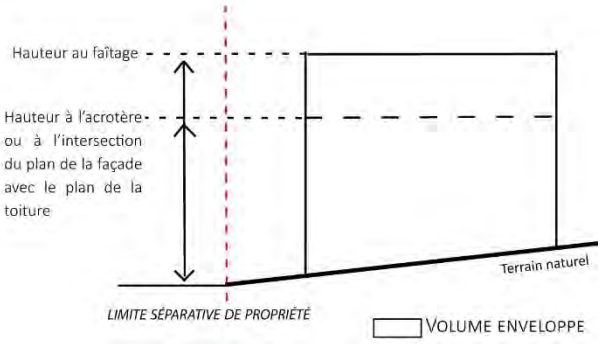
2. Implantation sur les limites séparatives



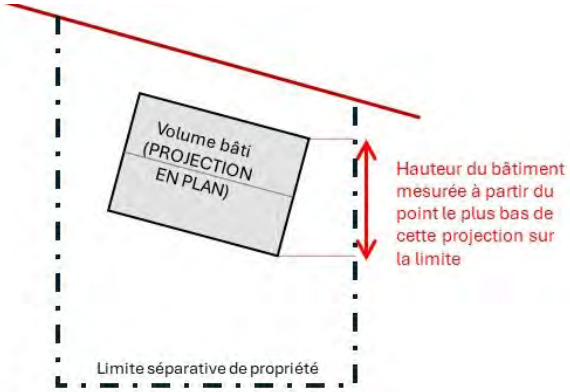
3. Implantation en retrait de l'alignement



4. Implantation en retrait de la limite séparative



5. Vue en plan de la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative



La hauteur des constructions est fixée à 15 mètres maximum au faitage et 10m à l'égout, ou à l'acrotère les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

UD – Article 10 - Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et emprises publiques

Sans objet.

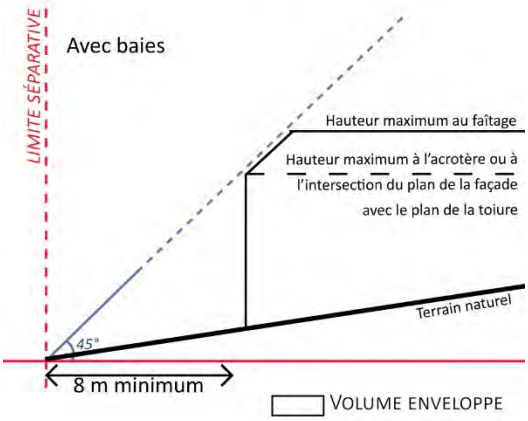
UD – Article 11 - 4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites conformément aux règles ci-après :

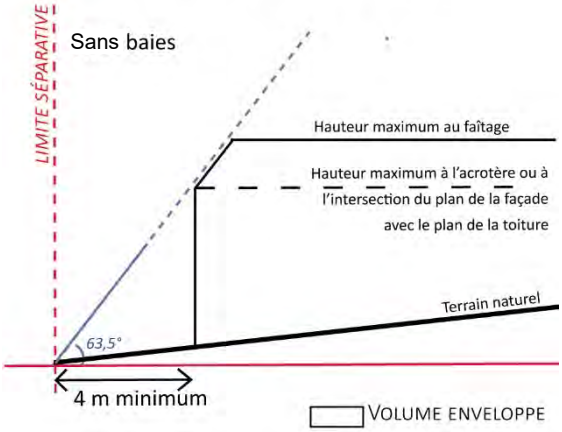
Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative :
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :
La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Implantation par rapport aux autres limites



Implantation par rapport aux autres limites



Extension d'une construction existante :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension sont autorisés conformément aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatrices définies précédemment.
La hauteur de l'extension est au maximum égale à la hauteur de la construction existante.

UD – Article 12 - Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Une distance d'au moins 8 mètres sera imposée entre deux constructions. Cette règle ne s'applique pas aux annexes

UD – Article 13 – Secteurs de plan de masse côté en trois dimensions

Sans objet.

UD – CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD – Article 14 – Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet.

UD – Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les vérandas et les annexes doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes.
Les travaux sur les constructions existantes doivent être réalisées en respectant les constructions d'origine.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

1 – Toitures

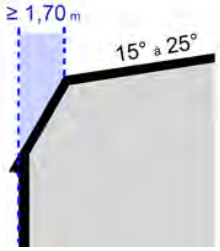
1. Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

A fortes pentes :

2. Comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale, elles ne sont règlementées que pour les volumes principaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
3. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

A faibles pentes :

4. Les toitures à faible pente (entre 15 et 25 degrés) ne sont tolérées que dans le cas d'étage en attique. Le retrait, mesuré à la verticale de la façade, devra être d'au moins 1,70 mètre.



Toiture terrasse :

5. Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction.

Extensions et annexes :

6. Les toitures des extensions* des constructions existantes et des annexes* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction principale existante correspondante.
7. Pour les constructions annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et de l'environnement immédiat.

Aspect des matériaux :

8. Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect, notamment la teinte et les dimensions, de ceux utilisés en couverture dans l'environnement immédiat.

Intégration d'éléments divers :

9. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires

10. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc… doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

2 – Parements extérieurs

1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

3. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

5. L'aspect et les couleurs sont choisis dans une tonalité en harmonie avec l'environnement et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers…).

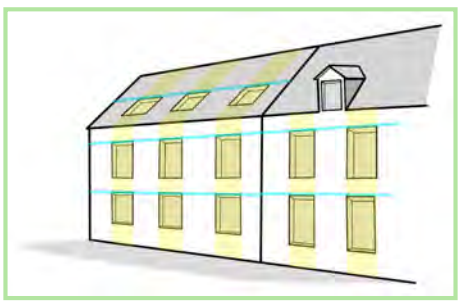
6. Les murs des bâtiments annexes* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

7. Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures*(corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie*, chaîne d'angles etc...) et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées.

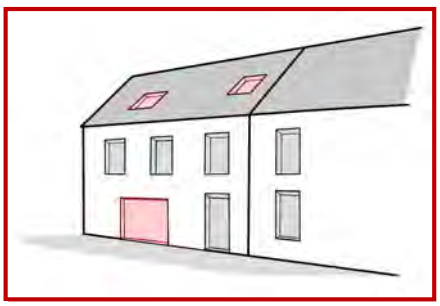
8. Les ravalements des murs en pierre meulière se feront à pierre vue, jointoyés à fleur avec un mortier de teinte claire. Des petits éléments de pierre peuvent être incrustés dans les joints (rocaillage). Les angles saillants seront enduits.

2 — ouvertures

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.



Alignement des linteaux,
Organisation en travées
Proportion d'ouvertures harmonieuses



Linteaux non alignés

Proportion des ouvertures en rupture avec celles existantes

2. L'éclairement des combles dans le cadre de toitures à plusieurs versants est assuré soit par des lucarnes, des verrières ou des châssis de toiture.

3. Les ouvertures doivent être de proportions en harmonie avec celles du bâti existant

4. Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et doivent être positionnés en cohérence avec les baies ou le trumeau situés à l'aplomb.

5. L'emplacement des lucarnes doit composer avec la façade et en harmonie avec celle-ci.

3 – Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

2. Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

3. Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0.80 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie.
- d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et doublée ou non d'un grillage.

4. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

5. Il est rappelé qu'en zones inondables, les clôtures devront respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation*.

4 – Emplacements pour bacs roulants.

1. Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

5 – Divers éléments

1. Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes… doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture et ne pas générer de nuisance pour le voisinage.

2. Les volets roulants sont admis à condition que le coffre ne fasse pas saillie de la façade et que les volets battants conformes au modèle d'origine soient conservés.

UD – Article 16 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

• Comme pour toutes constructions, y compris celles répertoriées en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est

soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
Les modifications de volume, notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites.
Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

• Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

Dans le cas de la division d'un terrain non bâti, comprenant un « mur à protéger » sans accès existant, les accès aux nouvelles parcelles doivent se faire en priorité sur les limites de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé. En l'absence de limite de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé ou en cas d'impossibilité technique démontrée**,** le percement du « mur protégé » pourra se faire pour la création d'un accès commun à l'ensemble des lots.

Dans le cas de la division d'un terrain bâti et comprenant un « mur à protéger », le « mur à protéger » peut être percé en partie pour la réalisation d'un accès piéton et automobile commun aux lots à bâtir, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

UD – Article 17 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale…) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.
Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.
La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

UD – CHAPITRE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UD – Article 18 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

• Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

UD – Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

• Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace de pleine terre

• Les haies seront composées d'essences locales et variées.
La plantation d'espèces invasives est interdite (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne » notamment la liste des végétaux « exogènes » ou « naturalisés » à ne pas planter).

Espaces boisés classés :
• Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et des défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

UD – Article 20 - Eléments de paysage à protéger

• Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. En cas d'abattage un sujet de développement similaire d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.

• Les arbres d'alignement ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé. En conséquence :

- soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé),
- soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté entre les arbres existants.

• Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement…) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.
Toute modification de leur alimentation en eau et interdite.
La plantation de boisement susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

•Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

UD – Article 21 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peut être incluse, dans la superficie non imperméabilisée, l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UD – Article 22 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sauf dans le cas de l'application des dispositions du PPRI* :

Les clôtures présenteront, au moins tous les 5 mètres, un passage libre minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur, dans le respect des corridors écologiques.

UD – CHAPITRE 6 - STATIONNEMENT

UD – Article 23 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

• Les obligations de réalisations d'aires de stationnement s'appliquent en cas de nouvelles constructions, d'extensions ou de créations d'un ou de nouveaux logements sans création de surface de planche

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

• Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre visée à l'art 24. Ci-dessous.

• Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

• Les dispositions relatives aux places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap devront être respectées au jour du dépôt d'une demande de d'autorisation d'urbanisme.

UD – Article 24 - Caractéristiques des aires de stationnement

1 - Les aires de stationnement extérieures

• Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 50% de leurs superficie (revêtements de sol sablés, pavés, gravillonnés…)

2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

• Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

• De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

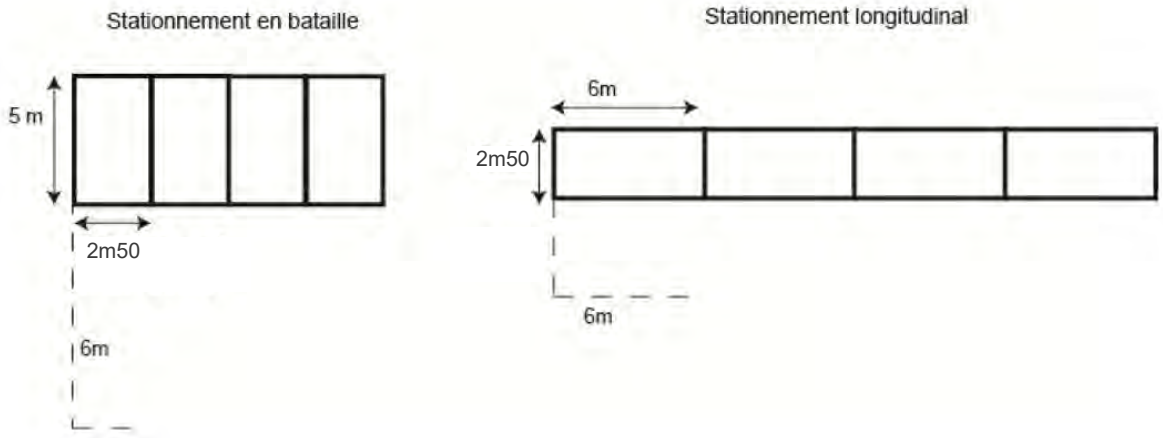
3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :
- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022» figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Construction à destination d'habitation
Il est exigé au minimum le nombre de place de stationnement par tranche de surface de plancher* tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Au-delà de 100 m² Il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² de surface de plancher*.

0 m²	25 m²	100 m²	150 m²	200 m²
1 place	2 places	3 places	4 places	

Pour les logements sociaux (tels que décrits par l'article L.151-34 du code de l'urbanisme), il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

UD – Article 25 – Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre une destination « habitation » et une autre destination d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et d'« équipements d'intérêt collectif et services publics ». La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UD – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

UD – CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UD – Article 26 - Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* d'accès publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

4. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.
   Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des

aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.
Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

5. Les voies sans issue doivent posséder une aire de retournement.

6. Lorsqu'un terrain est accessible depuis deux ou plusieurs voies publiques et si un ou plusieurs des accès présentent un risque, un danger ou une gêne quelconque, ce ou ces accès seront interdits.

7. Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

8. A la suite de division de parcelle, les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« mur à protégés », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la mutualisation des accès doit être mise en œuvre systématiquement.

UD – Article 27 – Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité.

UD – Article 28 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

• Les dispositions ci-après s'ajoutent celles définies par les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexés au PLU, qui doivent être prises en compte.

• A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

• Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

• Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• En cas d'évacuation, les eaux de vidange piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées mais dans le réseau d'eaux pluviales après 15 jours de déchloration. Les eaux de lavage des filtres sont à déverser dans le réseau d'eaux usées.

• En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à

l'arrêté du 27 avril 2012 (relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).

• Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

3 – Energie

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UD – Article 29 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

• Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur la parcelle.
• Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

• Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

• Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité (étude de sol incluant des tests de perméabilité inférieure à 1x10E-6 m/s type Porchet ou Matsuo, ou relevé piézométrique montrant une nappe subaffleurante à moins de 2 m de profondeur). Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une rétention régulation jusqu'à l'occurrence 30 ans, et justifier d'un débit de fuite limité à 1 l/s/ha (arrondi à 1 l/s) maximum.
Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront alors respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.

● Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Pour les parkings de plus de 20 places destinés aux véhicules légers et pour tout parking destiné aux poids lourds, les eaux pluviales doivent être dépolluées par des techniques alternatives à ciel ouvert (noues, filtres à sable… etc.).

UD – Article 30 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

• Les opérations de constructions et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, …).

• Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

• Les opérations de constructions et d'aménagement doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'aux points de raccordements.

• Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous (ou sur) le domaine public.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux espaces d'accueil d'équipements d'intérêt collectif.
Le sous-secteur UEa, à proximité du centre équestre, est voué à accueillir un bâtiment à destination des services techniques de la ville.

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir rapport de présentation III.1d Risques naturels page 90). Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
Il convient de se référer aux dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

- le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 93) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque, et de se référer aux informations diffusées par le site georisques.gouv.

- Par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6f.

UE – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE UE	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			**X**
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
L'habitation		**X**	**X (UEa)**
Logement		X	
Hébergement		X	
Le commerce et les activités de service			**X (UEa)**
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics	**X**		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		X (UEa)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X (UEa)
Salles d'art et de spectacles	X		X (UEa)
Equipements sportifs	X		X (UEa)
Lieux de culte	X		X (UEa)
Autres équipements recevant du public	X		X (UEa)
Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			**X**
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

UE – CHAPITRE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE – Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans toute la zone :

- L'exploitation agricole et forestière
- Le commerce de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique

- Le cinéma
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Dans la zone UEa :

- L'habitation (logement, hébergement)
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs
- Les lieux de culte
- Les autres équipements recevant du public

UE – Article 2 - Les affectations des sols suivantes sont interdites :

• L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
• L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
• L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
• L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
• Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
• L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les dépôts de matériaux ou de déchets.
• Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

UE – Article 3 - Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition:

Dans la zone UE :

• Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

• Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle uniquement dans le secteur UE situé à l'angle de la rue de l'Ermitage et de la rue de la Forêt de Sénart à condition :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

UE – Article 4 - Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

• Les installations classées soumises à déclaration, sont autorisées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

UE – CHAPITRE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UE – Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• **Dans les secteurs repérés au document graphique,** en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition que 100% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

UE – Article 6 - Majorations possibles de volume constructible

Sans objet.

UE – Article 7 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet.

UE – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UE – CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE – Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

• L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris des annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UE égal à 60%.

UE – Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

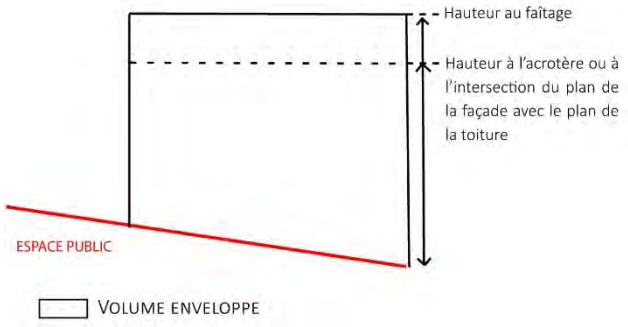
• Pour les constructions implantées à l'alignement*, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement (voir Croquis 1.).

• Pour les constructions implantées sur une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur la limite séparative (voir Croquis 2.).

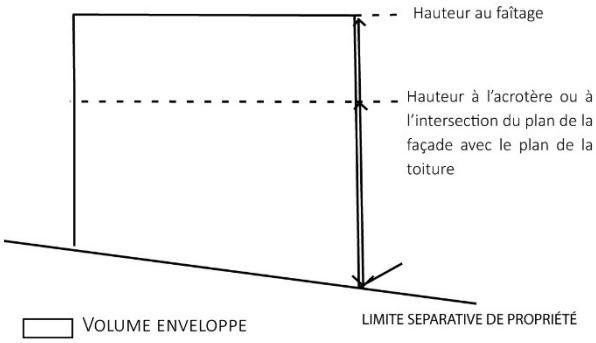
• Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de l'alignement situé en vis-à-vis (voir Croquis 3.).

• Pour les constructions implantées en retrait d'une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la limite séparative située en vis-à-vis de la façade considérée, selon la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative (voir Croquis 4 et 5.).

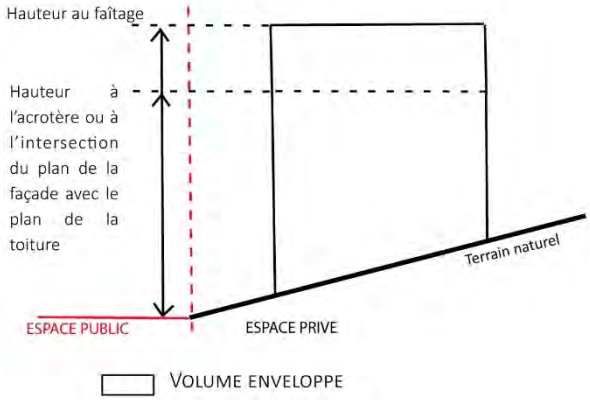
1. Implantation à l'alignement



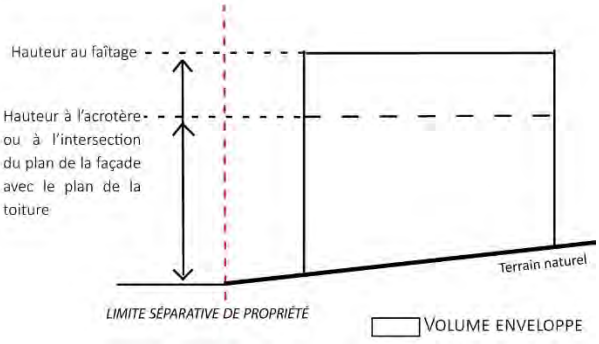
2. Implantation sur les limites séparatives



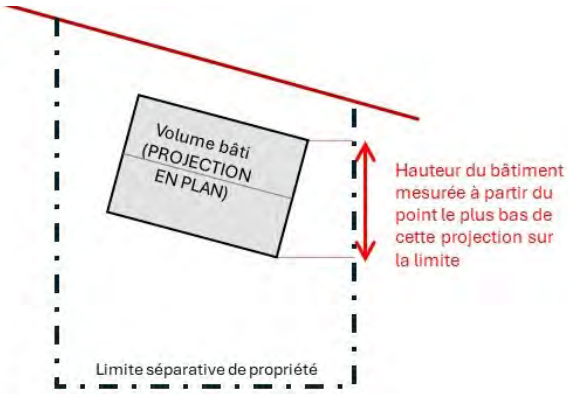
3. Implantation en retrait de l'alignement



4. Implantation en retrait de la limite séparative



5. Vue en plan de la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative



La hauteur des constructions est fixée à 15 mètres maximum au faitage et 10 mètres à l'égout, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

UE – Article 10 - Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

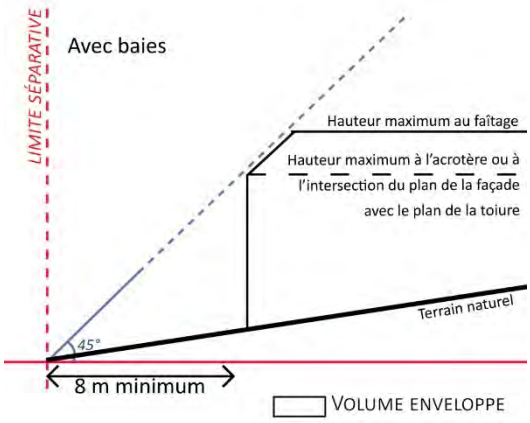
Les fronts bâtis historiques de la gendarmerie rue Eugène Warin et du centre psychiatrique avenue du Général de Gaulle existants à l'alignement ou en légers retraits doivent être conservés et retrouvés dans les constructions nouvelles. Aussi l'alignement* des constructions existantes doit être maintenu.

UE – Article 11 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

• Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit :
- sur une seule ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative :
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Implantation par rapport aux autres limites



Extension d'une construction existante :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension sont autorisés conformément aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatives définies précédemment.

UE – Article 12 - Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

UE – Article 13 - Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet.

UE – CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE – Article 14 - Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet.

UE – Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les vérandas et les annexes doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes.
Les travaux sur les constructions existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions architecturales remarquables d'origine, notamment les modénatures.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

1 – Toitures

1. Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

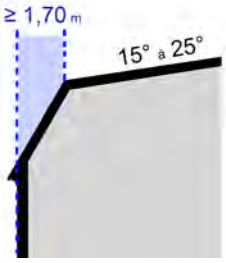
A fortes pentes :

2. Comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale, elles ne sont règlementées que pour les volumes principaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

3. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

A faibles pentes :

4. Les toitures à faible pente (entre 15 et 25 degrés) ne sont tolérées que dans le cas d'étage en attique. Le retrait, mesuré à la verticale de la façade, devra être d'au moins 1,70 mètre.



Toiture terrasse :

5. Les toitures terrasses sont autorisées.

Extensions et annexes :

6. Les toitures des extensions* des constructions existantes et des annexes* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction principale existante correspondante.

7. Pour les constructions annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et de l'environnement immédiat

Aspect des matériaux :

8. Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect, notamment la teinte et les dimensions, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat (tuile de teinte nuancée vieillie ou ardoise).

Intégration d'éléments divers :

9. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires

10. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc… doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

3 – Parements extérieurs

1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

3. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

5. L'aspect et les couleurs sont choisis dans une tonalité en harmonie avec l'environnement et de préférence d'une finition mate ; tout matériau de teinte brillante est proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers…).

6. Les murs des bâtiments annexes* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

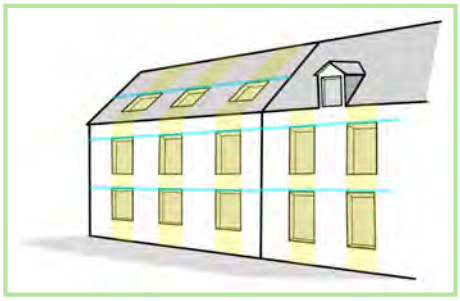
7. Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie*, chaînes d'angles…) et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées.

8. Les ravalements des murs en pierre meulière se feront à pierre vue, jointoyés à fleur avec un mortier de teinte claire. Des petits éléments de pierre peuvent être incrustés dans les joints (rocaillage). Les angles saillants seront enduits.

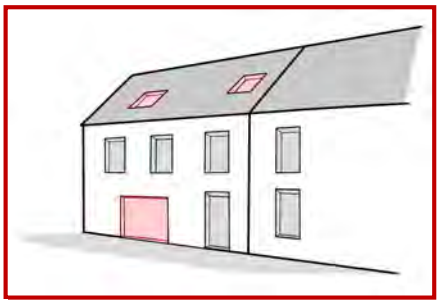
3 – Ouvertures

Les teintes des menuiseries extérieures doivent s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

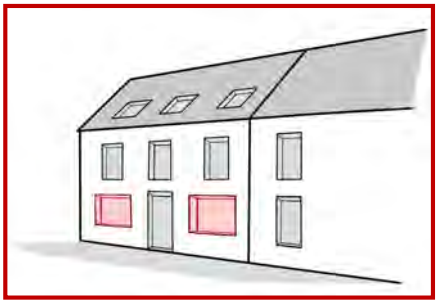
6. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.



Alignement des linteaux,
Organisation en travées
Proportion d'ouvertures harmonieuses



Linteaux non alignés



Proportion des ouvertures en rupture avec celles existantes

7. L'éclairement des combles dans le cadre de toitures à plusieurs versants est assuré soit par des lucarnes, des verrières ou des châssis de toiture.

8. Les ouvertures doivent être de proportions en harmonie avec celles du bâti existant

9. Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et doivent être positionnés en cohérence avec les baies ou le trumeau situés à l'aplomb.

10. L'emplacement des lucarnes doit composer avec la façade et en harmonie avec celle-ci.

4 – Clôtures

6. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

7. Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

8. Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0.80 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie.
- d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et doublée ou non d'un grillage.

9. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

10. Il est rappelé qu'en zones inondables, les clôtures devront respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation*.

5 – Emplacements pour les bacs roulants à ordures ménagères

1. Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.
.

6 – Divers éléments

1. Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes … doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture et ne pas générer de nuisance pour le voisinage

2. Les volets roulants sont admis à condition que le coffret ne fasse pas saillie de la façade et que les volets battants conformes au modèle d'origine soient conservés.

UE – Article 16 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

• Pour toutes les constructions, y compris celles répertoriées en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Ces modifications pourront être refusées ou soumises à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites.
Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

• Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

Dans le cas de la division d'un terrain non bâti, comprenant un « mur à protéger » sans accès existant, les accès aux nouvelles parcelles doivent se faire en priorité sur les limites de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé. En l'absence de limite de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé **ou d'impossibilité (à développer),** le percement du « mur protégé » pourra se faire pour la création d'un accès commun à l'ensemble des lots.

Dans le cas de la division d'un terrain bâti et comprenant un « mur à protéger », le « mur à protéger » peut être percé en partie pour la réalisation d'un accès piéton et automobile commun aux lots à bâtir, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

UE – Article 17 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale…) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

UE – CHAPITRE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE – Article 18 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

UE – Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

• Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espaces de pleine terre.

• Les haies seront composées d'essences locales et variées.

• La plantation d'espèces invasives est interdite (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne » notamment la liste des végétaux « exogènes » ou « naturalisés » à ne pas planter).

Espaces boisés classés :

• Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

UE – Article 20 - Eléments de paysage à protéger

• Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. En cas d'abattage un sujet de développement similaire d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.

• Les arbres d'alignement ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé. En conséquence :

- soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé),
- soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté entre les arbres existants.

• Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement…) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.
Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

•Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

UE – Article 21 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peut être incluse, dans la superficie non imperméabilisée, l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UE – Article 22 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sauf dans le cas de l'application des dispositions du PPRI*, les clôtures présenteront, au moins tous les 5 mètres, un passage libre minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur, dans le respect des corridors écologiques.

UE – CHAPITRE 6 - STATIONNEMENT

UE – Article 23 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

• Les obligations de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de nouvelle construction, d'extension ou de création d'un ou de nouveaux logements sans création de surface de plancher.

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

• Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre, visée à l'article 24 ci-dessous.

• Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

• Les dispositions relatives aux places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap devront être respectées au jour du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

UE – Article 24 - Caractéristiques des aires de stationnement

1 - Les aires de stationnement extérieures

• Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 50% de leur superficie (revêtements de sol sablés, pavés, gravillonnés

2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

• Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

• Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

• Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

• De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

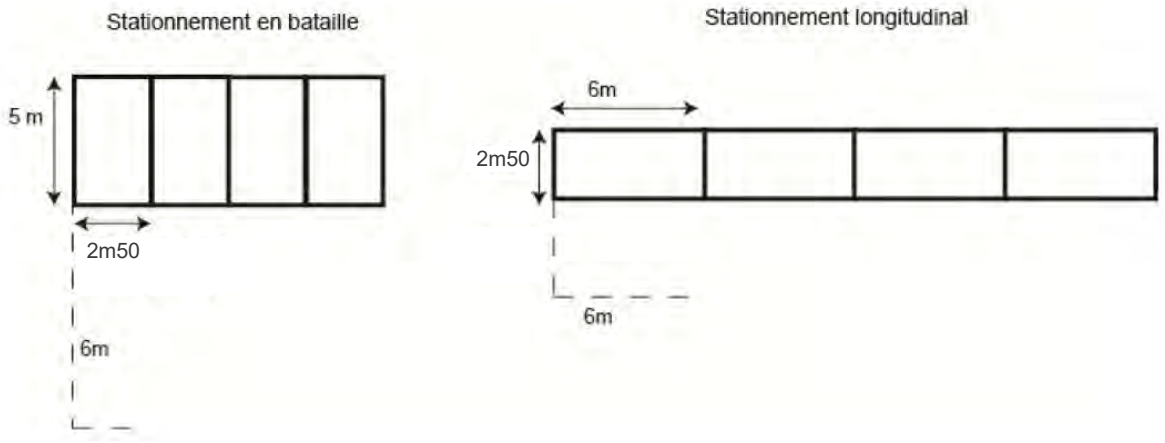
3 - Dimension des places de stationnement

• Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
- largeur 0.80m,
- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

• Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :
- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence du rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Construction à destination d'habitation
Il est exigé au minimum le nombre de place de stationnement par tranche de surface de plancher* tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Au-delà de 100 m² Il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² de surface de plancher*.

0 m²	25 m²	100 m²	150 m²	200 m²
1 place	2 places	3 places	4 places	

Pour les logements sociaux (tels que décrits par l'article L.151-34 du code de l'urbanisme), il est exigé une place de stationnement par logement.
Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, à l'effectif* global de l'établissement et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux
Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Au-delà de 100 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination de bureaux
Il est exigé un minimum d'une place pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique
Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

UE – Article 25 – Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre une destination « habitation » et une autre destination « de commerce, d'activités de service » et de « bureau ». La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UE – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

UE – CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE – Article 26 - Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

2 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* d'accès publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

3 L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.
Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.
Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

4 Les voies sans issue doivent posséder une aire de retournement.

5 Lorsqu'un terrain est accessible depuis deux ou plusieurs voies publiques et si un ou plusieurs des accès présentent un risque, un danger ou une gêne quelconque, ce ou ces accès seront interdits.

6 Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

7 A la suite de division de parcelle, les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« mur à protégés », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la mutualisation des accès doit être mise en œuvre systématiquement.

UE – Article 27 – Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité.

UE – Article 28 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

• Les dispositions ci-après s'ajoutent celles définies par les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexés au PLU, qui doivent être prises en compte.

• A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

• Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

• Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• En cas d'évacuation, les eaux de vidange piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées mais dans le réseau d'eaux pluviales après 15 jours de déchloration. Les eaux de lavage des filtres sont à déverser dans le réseau d'eaux usées.

• En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à l'arrêté du 27 avril 2012 (relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).

• Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

3 – Energie

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UE – Article 29 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

• Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur la parcelle.
• Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

• Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

• Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité (étude de sol incluant des tests de perméabilité inférieure à 1x10E-6 m/s type Porchet ou Matsuo, ou relevé piézométrique montrant une nappe subaffleurante à moins de 2 m de profondeur). Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une rétention régulation jusqu'à l'occurrence 30 ans, et justifier d'un débit de fuite limité à 1 l/s/ha (arrondi à 1 l/s) maximum.
Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront alors respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.

● Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Pour les parkings de plus de 20 places destinés aux véhicules légers et pour tout parking destiné aux poids lourds, les eaux pluviales doivent être dépolluées par des techniques alternatives à ciel ouvert (noues, filtres à sable… etc.).

UE – Article 30 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

• Les opérations de constructions et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, …).

• Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

• Les opérations de constructions et d'aménagement doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'aux points de raccordements.

• Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous (ou sur) le domaine public.

TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

La **zone A** correspond aux terres agricoles.
A Soisy-sur-Seine ce sont des parcelles situées soit en bordure de Seine et concernées pour partie par la servitude de PPRI, soit en clairière de la forêt de Sénart et concernées par la servitude de forêt de protection.
Les constructions, même destinées à l'exploitation agricole n'y sont pas autorisées.

La **zone Ac** couvre le centre équestre situé au cœur de Soisy-sur-Seine, elle permet son évolution, les constructions destinées à l'exploitation agricole y sont autorisées.

La **zone Azh** couvre les enveloppes d'alerte de zones humides de classe A (zone dont le caractère humide ne présente pas de doute) repérées par la DRIEE situées en zone agricole.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir rapport de présentation III.1d Risques naturels page 90). Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
Il convient de se référer aux dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

- le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 93) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque, et de se référer aux informations diffusées par le site georisques.gouv.

- Par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6f.

A – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE A	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière	**X**		
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
L'habitation			**X**
Logement			X
Hébergement			X
Le commerce et les activités de service			**X**
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Cinéma			X
Hôtel			X
Autres hébergements touristiques			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			**X**
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs			X
Lieux de culte			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			**X**
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Les destinations, les sous-destinations			
ZONE Ac	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière	**X**		
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
L'habitation			**X**
Logement			X
Hébergement			X

Le commerce et les activités de service			**X**
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Cinéma			X
Hôtel			X
Autres hébergements touristiques			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			**X**
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs			X
Lieux de culte			X
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			**X**
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

A – CHAPITRE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A – Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans la zone A, la zone Ac et la zone Azh:

- L'habitation
- Le commerce et les activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

A – Article 2 - Les affectations des sols suivantes sont interdites :

• L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
• L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
• L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
• L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
• Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

• L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les dépôts de matériaux ou de déchets.
• Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

En outre dans la zone Azh sont interdits :

• Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
• Toute occupation du sol autre que naturelle.
• Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
• Sont spécifiquement interdits :
- Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements, exhaussements,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

A – Article 3 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Sans objet

A – Article 4 - Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Excepté dans la zone Azh sont autorisés :

• Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

• Les installations classées soumises à déclaration, sont autorisées à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

A – CHAPITRE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A – Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Sans objet.

A – Article 6 - Majorations possibles de volume constructible

Sans objet.

A – Article 7 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet.

A – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

A – CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Dans la zone A :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 500 m² par unité foncière

Dans la zone Ac :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

A – Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

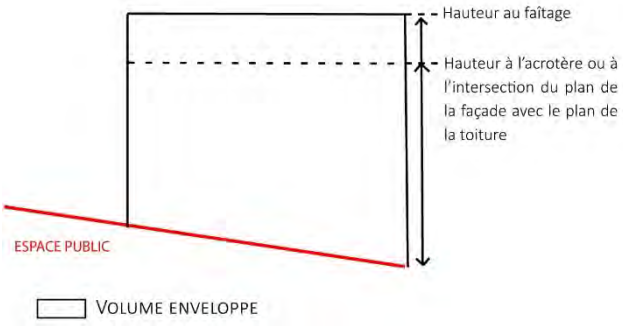
• Pour les constructions implantées à l'alignement*, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement (voir Croquis 1.).

• Pour les constructions implantées sur une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur la limite séparative (voir Croquis 2.).

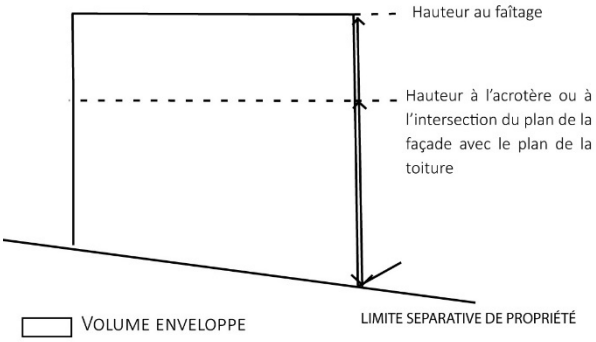
• Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de l'alignement situé en vis-à-vis (voir Croquis 3.).

• Pour les constructions implantées en retrait d'une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la limite séparative située en vis-à-vis de la façade considérée, selon la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative (voir Croquis 4 et 5.).

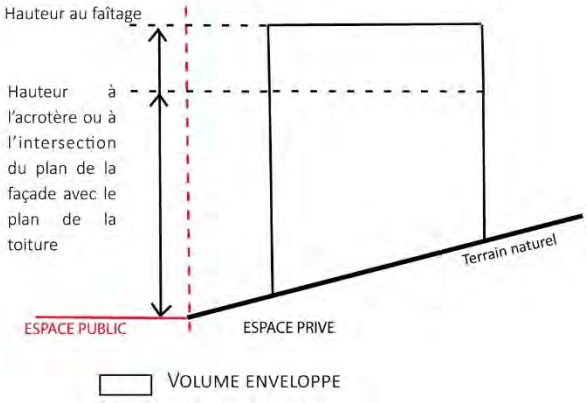
1. Implantation à l'alignement



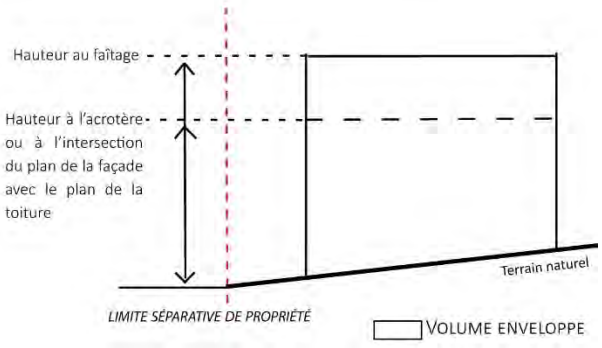
2. Implantation sur les limites séparatives



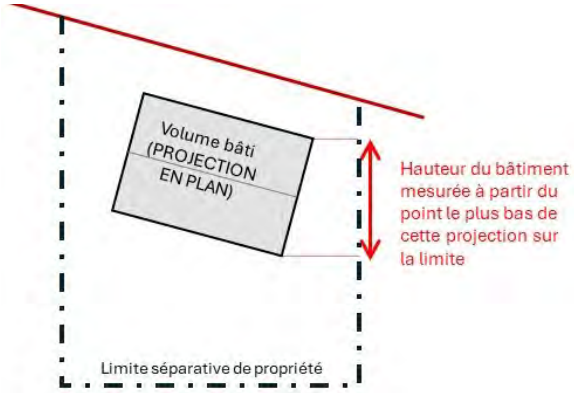
3. Implantation en retrait de l'alignement



4. Implantation en retrait de la limite séparative



5. Vue en plan de la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative



Dans la zone A :

- La hauteur totale des constructions à usage d'activité agricole ou forestière ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans la zone Ac :

- La hauteur totale des constructions à usage d'activité agricole ou forestière ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

A – Article 10 - Règles d'implantation par rapport aux voies, aux voies privées et aux emprises publiques

• Les constructions nouvelles y compris les annexes doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques, voies privées et emprises publiques.

A – Article 11 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

A – Article 12 - Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

A – Article 13 – Secteurs de plan de masse côté en trois dimensions

Sans objet.

A – CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – Article 14 – Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet.

A – Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les vérandas et les annexes doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes.
Les travaux sur les constructions existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions architecturales remarquables d'origine, notamment les modénatures.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

1 - Volumétrie

1. Les volumes des constructions seront simples.

2. Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter. Notamment lorsqu'un logement est nécessaire celui-ci sera de préférence intégré au bâtiment d'activité agricole, sinon son aspect extérieur sera en cohérence avec celui des bâtiments principaux (utilisation de la même gamme de couleur, matériaux similaires, volumétrie simple…).

1 – Toitures

1. Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

A fortes pentes :

2. Comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale, elles ne sont règlementées que pour les volumes principaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

3. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

A faibles pentes :

4. Les toitures à faible pente (entre 15 et 25 degrés) sont tolérées sous réserve de leur intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Toiture terrasse :

5. Les toitures terrasses seront autorisées sur des parties de construction, sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction. La surface de l'ensemble de la ou des terrasses ne doit pas dépasser 30% des surfaces couvertes par les toitures.

Extensions et annexes :

6. Les toitures des extensions* des constructions existantes et des annexes* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction principale existante correspondante.

7. Pour les constructions annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et de l'environnement immédiat.

Aspect des matériaux :

8. Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect, notamment la teinte et les dimensions, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

Intégration d'éléments divers :

9. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires

10. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc… doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

2 - Parements extérieurs

1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

3. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

5. L'aspect et les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec l'environnement et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers…).

6. Le bardage en bois naturel (non peint, non lazuré) est recommandé.

7. Les murs des bâtiments annexes* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

8. La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames…) pour composer et animer les volumes bâtis.

9. Les ravalements des murs en pierre meulière se feront à pierre vue, jointoyés à fleur avec un mortier de teinte claire. Des petits éléments de pierre peuvent être incrustés dans les joints (rocaillage). Les angles saillants seront enduits.

4 – Ouvertures

Les teintes des menuiseries extérieures doivent s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

2. L'éclairement des combles dans le cadre de toitures à plusieurs versants est assuré soit par des lucarnes, des verrières ou des châssis de toiture.

3. Les ouvertures doivent être de proportions en harmonie avec celles du bâti existant

4. Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et doivent être positionnés en cohérence avec les baies ou le trumeau situés à l'aplomb.

5. L'emplacement des lucarnes doit composer avec la façade et en harmonie avec celle-ci.

5 – Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

2. Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0.80 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie.
- d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et doublée ou non d'un grillage.

3. Il est rappelé qu'en zone inondable les clôtures doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation*.

3 – Emplacements pour les bacs roulants à ordures ménagères

1. Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

7 – Divers éléments

1. Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales … doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou ne pas être visible depuis l'espace public ainsi que de ne pas générer de nuisance pour le voisinage.

2. Les volets roulants sont admis à condition que le coffret ne fasse pas saillie de la façade et que les volets battants conformes au modèle d'origine soient conservés.

A – Article 16 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

A – Article 17 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale…) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

A – CHAPITRE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – Article 18 – Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sans objet.

A – Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

La plantation d'espèces invasives est interdite (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne » notamment la liste des végétaux exogènes ou naturalisés à ne pas planter).

Espaces boisés classés :

● Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

A – Article 20 – Eléments de paysage à protéger

• Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. En cas d'abattage un sujet de développement similaire d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.

Les arbres d'alignement ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé. En conséquence :

- soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé),
- soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté entre les arbres existants.

• Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement …) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

La plantation de boisement susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

• Les cônes de vue repérés au document graphique (en jaune et en bleu) doivent être préservés et valorisés au titre de l'article L.151-19.

•Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

A – Article 21 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

A – Article 22 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sauf dans le cas de l'application des dispositions du PPRI*, Les clôtures présenteront, au moins tous les 5 mètres, un passage libre minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur, dans le respect des corridors écologiques.

A – CHAPITRE 6 - STATIONNEMENT

A – Article 23 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Les obligations de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de nouvelles constructions, d'extensions ou de création d'un ou de nouveaux logements sans création de surface de plancher.

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

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

- Les dispositions relatives aux places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap devront être respectées au jour du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

A – Article 24 - Caractéristiques des aires de stationnement

1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 80% de leur superficie (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…).

2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

• Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

• De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

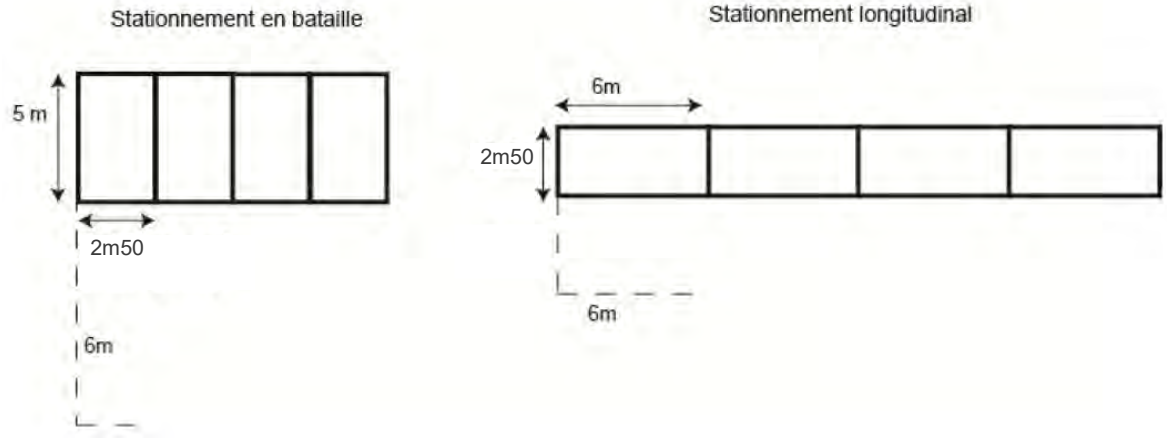
3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :
- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence du rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Construction à destination d'habitation

Il est exigé au minimum le nombre de place de stationnement par tranche de surface de plancher* tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Au-delà de 100 m² Il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² de surface de plancher*.

0 m²	25 m²	100 m²	150 m²	200 m²
1 place	2 places	3 places	4 places	

Pour les logements sociaux (tels que décrits par l'article L.151-34 du code de l'urbanisme), il est exigé une place de stationnement par logement.

A – Article 25 – Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Sans objet

A – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

A – CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – Article 26 - Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* d'accès publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

4. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.
   Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.
   Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

5. Les voies sans issue doivent posséder une aire de retournement.

6. Lorsqu'un terrain est accessible depuis deux ou plusieurs voies publiques et si un ou plusieurs des accès présentent un risque, un danger ou une gêne quelconque, ce ou ces accès seront interdits.

7. Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

8. A la suite de division de parcelle, les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« mur à protégés », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la mutualisation des accès doit être mise en œuvre systématiquement.

A – Article 27 – Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité.

A – Article 28 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

• Les dispositions ci-après s'ajoutent celles définies par les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexés au PLU, qui doivent être prises en compte.

• A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

• Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

• Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• En cas d'évacuation, les eaux de vidange piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées mais dans le réseau d'eaux pluviales après 15 jours de déchloration. Les eaux de lavage des filtres sont à déverser dans le réseau d'eaux usées.

• En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à l'arrêté du 27 avril 2012 (relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).

• Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

3 – Energie

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

A – Article 29 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

• Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur la parcelle.
• Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

• Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

• Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité (étude de sol incluant des tests de perméabilité inférieure à 1x10E-6 m/s type Porchet ou Matsuo, ou relevé piézométrique montrant une nappe subaffleurante à moins de 2 m de profondeur). Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une rétention régulation jusqu'à l'occurrence 30 ans, et justifier d'un débit de fuite limité à 1 l/s/ha (arrondi à 1 l/s) maximum.
Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront alors respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.

● Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Pour les parkings de plus de 20 places destinés aux véhicules légers et pour tout parking destiné aux poids lourds, les eaux pluviales doivent être dépolluées par des techniques alternatives à ciel ouvert (noues, filtres à sable… etc.).

A – Article 30 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

• Les opérations de constructions et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, …).

• Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

• Les opérations de constructions et d'aménagement doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'aux points de raccordements.

• Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous (ou sur) le domaine public.

TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La **zone N** correspond :

- Aux espaces naturels situés en bordure de Seine concernés en partie par la servitude de PPRI (zone rouge). Ces espaces comprennent des équipements sportifs et de loisirs (bâtiments et terrains) et des constructions destinées à l'habitation.
- Aux parcs des châteaux.

Elle comprend un secteur Ns, Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) correspondant au terrain d'assiette du projet de restauration du potager historique du château situé dans le parc du Grand Veneur

La **zone Nfp** correspond :

- A la forêt de Sénart concernée par la servitude de forêt de protection

La **zone Na** correspond :

- A un ensemble de constructions et d'espaces naturels et boisés situé en entrée de Soisy-sur-Seine depuis Draveil. Composé de constructions d'habitation dispersées au milieu des parcs et jardins, cet ensemble contribue à la qualité paysagère de cette entrée de ville. Ses caractéristiques doivent être préservées.

La **zone Nb** correspond :

- A des constructions situées au milieu de la forêt et couvertes par la servitude de forêt de protection, à l'exception du centre de tir qui n'est pas concerné par cette servitude.

La zone **Ne** correspond :

Aux terrains d'accueil des équipements sportifs en bord de Seine

La **zone Nzh** correspond :

- Aux enveloppes d'alerte de zones humides de classe A (zone dont le caractère humide ne présente pas de doute) repérées par la DRIEAT situées en zone naturelle.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir rapport de présentation III.1d Risques naturels page 90). Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
Il convient de se référer aux dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

- par le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 93) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque, et de se référer aux informations diffusées par le site georisques.gouv.

- Par des servitudes parmi lesquelles la forêt de protection (voir annexes).

- Par les dispositions des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003 et 22 mars 2023 (réseau ferroviaire), et du 20 décembre 2018 (réseau routier), relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6f.

N – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations, les sous-destinations			
ZONES N, Nfp, Na, Nb, Ne, Nzh et secteur Ns	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
L'exploitation agricole et forestière			**X**
Exploitation agricole	X pour Ns		X pour toutes les autres zones
Exploitation forestière	X pour N		X pour toutes les autres zones
L'habitation		X pour Na	X pour toutes les autres zones
Logement			
Hébergement			
Le commerce et les activités de service			**X**
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X pour Na	X pour toutes les autres zones
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Les équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs		X pour Ne et N	X pour toutes les autres zones
Autres équipements recevant du public			X
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			**X**
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

N – CHAPITRE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N – Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 3 pour le secteur Ns
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 3 pour Na
- Le commerce et les activités de service, à l'exception de ceux autorisés à l'article 3 pour la zone Na
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article 3
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Dans la zone Nfp, sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 3.

N – Article 2 - Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports motorisés ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

En outre dans la zone Nzh sont interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :

- Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements, exhaussements,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans la zone Nfp, sont interdites toutes les affectations des sols à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 3.

N – Article 3 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Sans préjudice de l'application du PPRI :

Dans toutes les zones :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone N :

- L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation
- Les constructions liées aux loisirs nautiques.

Dans le secteur Ns, les constructions nécessaires aux activités liées à l'exploitation du potager restauré du Château situé dans le parc du Grand Veneur

Dans la zone Na :

- Les extensions* des constructions existantes destinées à l'habitation.
- Les annexes à la construction principale destinée à l'habitation.
- Les piscines non couvertes ou couvertes, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1.8m.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux caractéristiques paysagères et environnementales de la zone.

Dans la zone Ne :

- Les constructions et aménagements liées aux équipements sportifs.

Dans la zone Nb :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement d'affectation.

Dans la zone Nfp :

Sous réserve que ces ouvrages ne modifient pas fondamentalement la destination forestière des terrains, ne compromettent pas les exigences, fixées à l'article L. 141-2, de conservation ou de protection des boisements, et à condition que le préfet, avisé deux mois à l'avance par tout moyen permettant d'établir date certaine, n'y ait pas fait opposition :

- Les travaux ayant pour objet de créer les équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection de la forêt, à la prévention des risques naturels, ainsi qu'à la restauration des habitats naturels et au rétablissement des continuités écologiques,
- Les équipements légers indispensables à l'accueil du public, hors installations touristiques à caractère économique, pourvu qu'ils soient démontables et ne compromettent ni les objectifs du classement ni un retour du site à son état initial.

N – Article 4 - Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Excepté dans la zone Nzh sont autorisés :

• Les affouillements et exhaussement de sol, sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

• Les installations classées soumises à déclaration, sont autorisées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante

N – CHAPITRE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N – Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Sans objet.

N – Article 6 - Majorations possibles de volume constructible

Sans objet.

N – Article 7 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet.

N – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

N – CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N – Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Dans la zone N :

L'emprise au sol des constructions liées aux loisirs nautiques et équipements sportifs ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Ns

L'emprise au sol des constructions liées à l'exploitation du potager ne peut excéder 100 m^2.

Dans la zone Na :

- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation ne peut excéder 20% supplémentaire, non renouvelable, de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des annexes ne peut pas excéder 15m² par unité foncière.
- Les piscines non couvertes ou couverte, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1.80 m.

N – Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

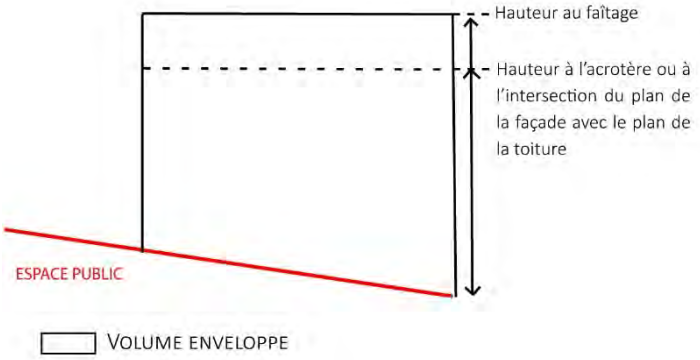
• Pour les constructions implantées à l'alignement*, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement (voir Croquis 1.).

• Pour les constructions implantées sur une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur la limite séparative (voir Croquis 2.).

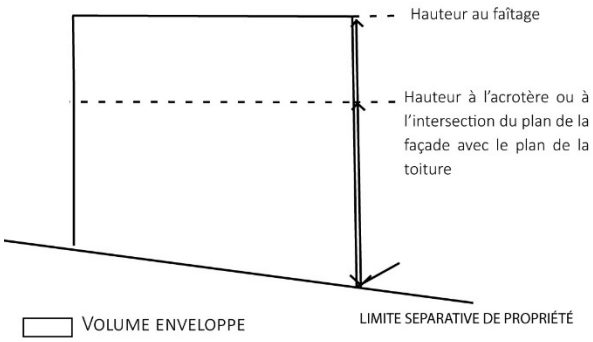
• Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de l'alignement situé en vis-à-vis (voir Croquis 3.).

• Pour les constructions implantées en retrait d'une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la limite séparative située en vis-à-vis de la façade considérée, selon la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative (voir Croquis 4 et 5.).

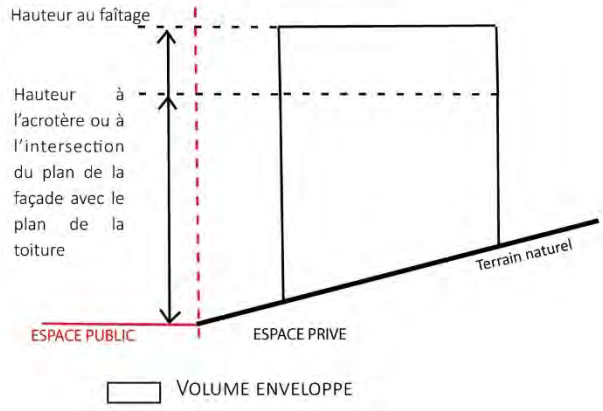
1. Implantation à l'alignement



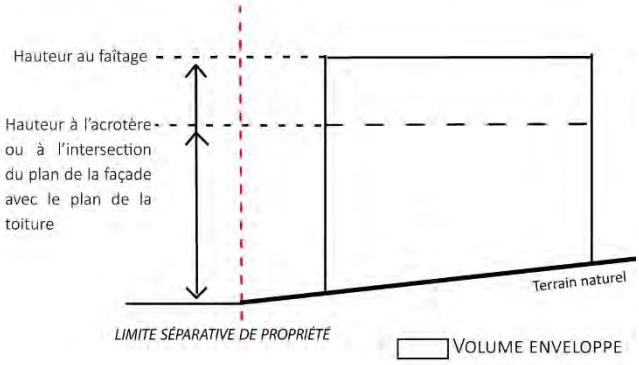
2. Implantation sur les limites séparatives



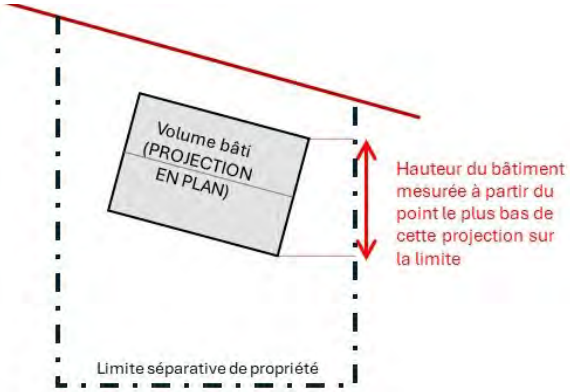
3. Implantation en retrait de l'alignement

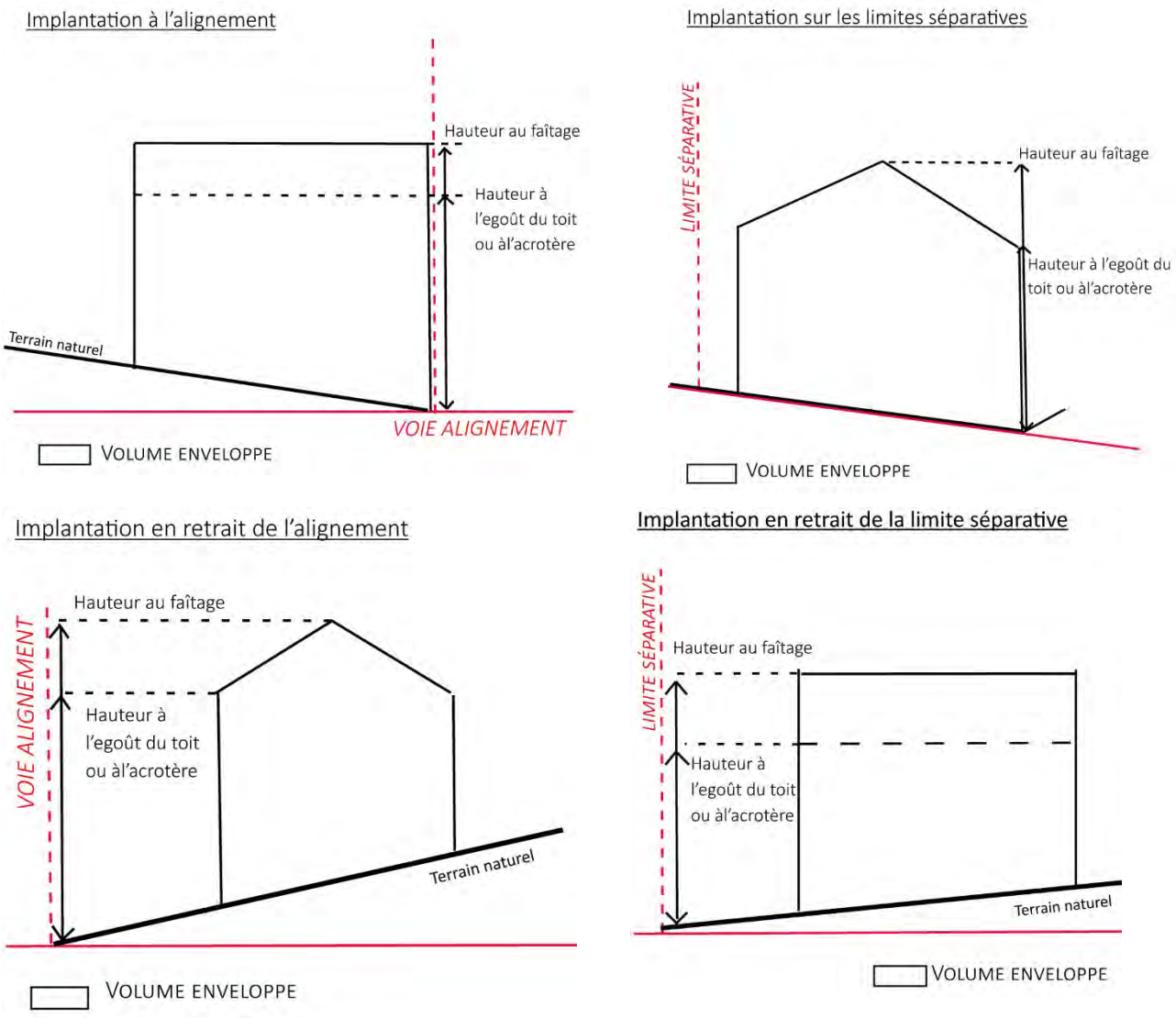


4. Implantation en retrait de la limite séparative



5. Vue en plan de la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative





Dans la zone Na :

• La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

• La hauteur des annexes est fixée à 2,5 mètres maximum au faîtage.

Dans la zone N, Nfp et Ne

• La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir excéder une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le secteur Ns :

• La hauteur des constructions est fixée à 3,50 mètres maximum au faîtage.

N – Article 10 - Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

• Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone Na :
• Les extensions doivent être implantées à une distance minimum de 25 mètres des voies et emprises publiques.

Dans la zone N :
Sans préjudice de l'application du PPRI :
• Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

N – Article 11 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone N :
Sous réserve que le sinistre n'ait pas eu pour origine l'inondation de la Seine, seule la reconstruction à l'identique sera autorisée.

Dans la zone Na :
• Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
Le retrait par rapport aux limites latérales séparatives sera au moins égal à :
- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.5 mètres, si la façade est aveugle.

Le retrait par rapport aux autres limites séparatives (sauf limites latérales) sera au moins égal à :
- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 4 mètres, si la façade est aveugle.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension sont autorisés conformément aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatives définies précédemment

N – Article 12 - Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

N – Article 13 - Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet.

N – CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – Article 14 - Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet.

N – Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions et les annexes doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes.
Les travaux sur les constructions existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions architecturales remarquables d'origine, notamment les modénatures.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

1 – Toitures

1. Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

A fortes pentes :

2. Comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale, elles ne sont règlementées que pour les volumes principaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
3. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

A faibles pentes :

4. Les toitures à faible pente (entre 15 et 25 degrés) ne sont tolérées que dans le cas d'étage en attique. Le retrait, mesuré à la verticale de la façade, devra être d'au moins 1,70 mètre.

Toiture terrasse :

5. Les toitures terrasses seront autorisées sur des parties de construction, sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction. La surface de l'ensemble de la ou des terrasses ne doit pas dépasser 30% des surfaces couvertes par les toitures.

Extensions et annexes :

6. Les toitures des extensions* des constructions existantes et des annexes* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction principale existante correspondante.
7. Pour les constructions annexes*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et de l'environnement immédiat.

Aspect des matériaux :

8. Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect, notamment la teinte et les dimensions, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat (tuile de teinte nuancée vieillie ou ardoise).

Intégration d'éléments divers :

9. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires

10. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc… doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

2 - Parements extérieurs

1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

3. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

5. L'aspect et les couleurs sont choisis dans une tonalité en harmonie avec l'environnement et de préférence d'une finition mate ; tout matériau de teinte brillante est proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers…).

6. Les murs des bâtiments annexes* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

7. Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie*, chaînes d'angles…) et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées.

8. Les ravalements des murs en pierre meulière se feront à pierre vue, jointoyés à fleur avec un mortier de teinte claire. Des petits éléments de pierre peuvent être incrustés dans les joints (rocaillage). Les angles saillants seront enduits.

3 – Les ouvertures

Les teintes des menuiseries extérieures doivent s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

11. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

12. L'éclairement des combles dans le cadre de toitures à plusieurs versants est assuré soit par des lucarnes, des verrières ou des châssis de toiture.

13. Les ouvertures doivent être de proportions en harmonie avec celles du bâti existant

14. Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et doivent être positionnés en cohérence avec les baies ou le trumeau situés à l'aplomb.

15. L'emplacement des lucarnes doit composer avec la façade et en harmonie avec celle-ci.

4 – Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

2. Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

Dans la zone Na :

• Les clôtures le long des voies et emprises publiques seront constituées soit :
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0.80 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie.
- Un mur maçonné enduit ou en pierres de meulière, couronné par un chaperon (tuiles scellées, briques, etc.).
- d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans la zone N :

• Les clôtures le long des voies et emprises publiques seront constituées soit :
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0.80 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie.
- d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et doublée ou non d'un grillage.

• Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.

• Il est rappelé qu'en zone inondable les clôtures doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation*.

5 – Emplacements des bacs roulants à ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

6 – Divers éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, … doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture et ne pas générer de nuisance pour le voisinage.

Les volets roulants sont admis à condition que le coffret ne fasse pas saillie de la façade et que les volets battants conformes au modèle d'origine soient conservés.

N – Article 16 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Sans préjudice de l'application du PPRI :

• Pour toutes les constructions, y compris pour celles répertoriées en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toutes les modifications, notamment démolition partielle ou totale sont soumises à déclaration. Ces modifications pourront être refusées ou soumises à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites.
Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

• Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

• Dans le cas de la division d'un terrain non bâti, comprenant un « mur à protéger » sans accès existant, les accès aux nouvelles parcelles doivent se faire en priorité sur les limites de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé ou en en cas d'impossibilité technique démontrée**,** le percement du « mur protégé » pourra se faire pour la création d'un accès commun à l'ensemble des lots.

Dans le cas de la division d'un terrain bâti et comprenant un « mur à protéger », le « mur à protéger » peut être percé en partie pour la réalisation d'un accès piéton et automobile commun aux lots à bâtir, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

N – Article 17 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale…) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

N – CHAPITRE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N – Article 18 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Pour les zones N, Nfp, Nb, Ne ~~et~~ Nzh et le secteur Ns :
Au moins 97% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée.

Pour la zone Na :
Au moins 80% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée.

N – Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les zones N, Nfp, Nb, Ne ~~et~~ Nzh et le secteur Ns :
Au moins 95% de la superficie de l'unité foncière* doit être traité en espace de pleine terre.

Pour la zone Na :
Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace de pleine terre.

Pour toutes les zones :
• Les haies seront composées d'essences locales et variées.

• La plantation d'espèces invasives est interdite (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne » notamment la liste des « végétaux exogènes ou naturalisés » à ne pas planter).

Espaces boisés classés :
• Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

N – Article 20 - Eléments de paysage à protéger

• Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. En cas d'abattage un sujet de développement similaire d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.

• Les arbres d'alignement ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé. En conséquence :

- soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé),
- soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté entre les arbres existants.

• Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement etc…) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.
Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

• Les cônes de vue repérés au document graphique (en jaune et en bleu) doivent être préservés et valorisés au titre de l'article L.151-19.

•Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

N – Article 21 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

N – Article 22 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sauf dans le cas de l'application des dispositions du PPRI*, les clôtures présenteront, au moins tous les 5 mètres, un passage libre minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur, dans le respect des corridors écologiques.

N – CHAPITRE 6 - STATIONNEMENT

N – Article 23 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

• Les obligations de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de nouvelles constructions, d'extensions ou de création d'un ou de nouveaux logements sans création de surface de plancher.

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

• Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

• Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

• Les dispositions relatives aux places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap devront être respectées au jour du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

N – Article 24 - Caractéristiques des aires de stationnement

1 - Les aires de stationnement extérieures

Dans la zone N, Nfp et la zone Na

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 80% de leur superficie (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…).

Dans les autres zones

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 50% de leur superficie (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…).

2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

• En cas de reconstruction à l'identique, en cas de sinistre non lié aux inondations de la Seine : dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

• Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

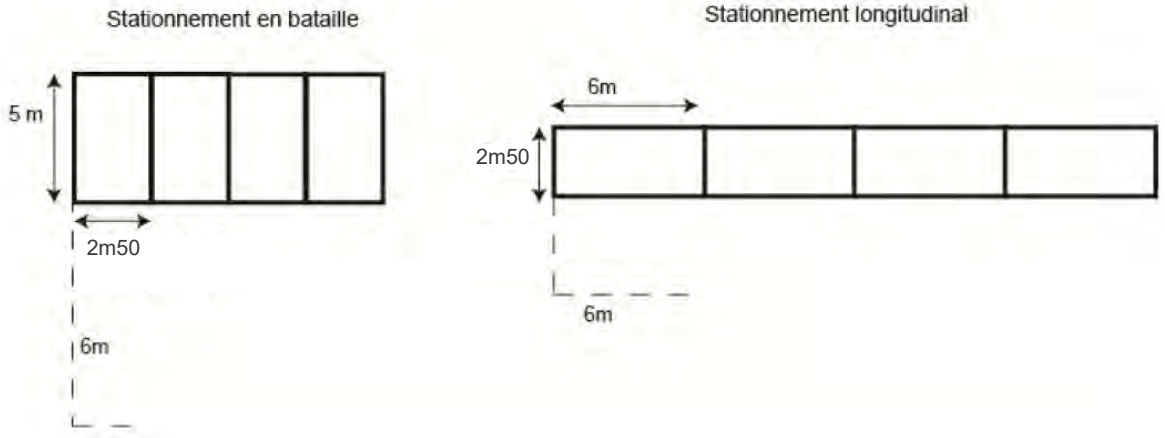
• De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

3 - Dimension des places de stationnement

• Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
- largeur 0.80m,
- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

• Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Stationnement en bataille :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :
- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Construction à destination d'habitation

Il est exigé au minimum le nombre de place de stationnement par tranche de surface de plancher* tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Au-delà de 100 m² Il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche supplémentaire de 50 m² de surface de plancher*.

0 m²	25 m²	100 m²	150 m²	200 m²
1 place	2 places	3 places	4 places	

Pour les logements sociaux (tels que décrits par l'article L.151-34 du code de l'urbanisme), il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Au-delà de 100 m² de surface de plancher créée à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

N – Article 25 – Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre une destination « habitation » et une autre destination. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

N – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

N– CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N – Article 26 - Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* d'accès publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

2. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.
   Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.
   Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

3. Les voies sans issue doivent posséder une aire de retournement.

4. Lorsqu'un terrain est accessible depuis deux ou plusieurs voies publiques et si un ou plusieurs des accès présentent un risque, un danger ou une gêne quelconque, ce ou ces accès seront interdits.

5. Tout nouvel accès* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

6. A la suite de division de parcelle, les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« mur à protégés », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la mutualisation des accès doit être mise en œuvre systématiquement.

N – Article 27 – Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité.

N – Article 28 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

• Les dispositions ci-après s'ajoutent celles définies par les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexés au PLU, qui doivent être prises en compte.

• A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

• Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

• Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• En cas d'évacuation, les eaux de vidange piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées mais dans le réseau d'eaux pluviales après 15 jours de déchloration. Les eaux de lavage des filtres sont à déverser dans le réseau d'eaux usées.

• En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à l'arrêté du 27 avril 2012 (relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).

• Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

3 – Energie

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

A – Article 29 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

• Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur la parcelle.
• Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

• Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

• Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité (étude de sol incluant des tests de perméabilité inférieure à 1x10E-6 m/s type Porchet ou Matsuo, ou relevé piézométrique montrant une nappe subaffleurante à moins de 2 m de profondeur). Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une rétention régulation jusqu'à l'occurrence 30 ans, et justifier d'un débit de fuite limité à 1 l/s/ha (arrondi à 1 l/s) maximum.
Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront alors respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.

● Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Pour les parkings de plus de 20 places destinés aux véhicules légers et pour tout parking destiné aux poids lourds, les eaux pluviales doivent être dépolluées par des techniques alternatives à ciel ouvert (noues, filtres à sable… etc.).

N – Article 30 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

• Les opérations de constructions et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, …).

• Les constructions destinées à l'habitation et aux activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

• Les opérations de constructions et d'aménagement doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'aux points de raccordements.

• Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique …) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous (ou sur) le domaine public.

TITRE IV– ANNEXES

LEXIQUE

Accès :

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie ; petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Architecture contemporaine :

L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

Aveugle (mur) :

Mur dont les ouvertures ne s'ouvrent pas et sont translucides.

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.), excepté si elle est fermée par un chassis fixe et un matériau opaque ou translucide ne laissant pas passer la vue.

Barreaudage :

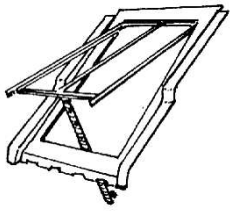
Ensemble des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon ou de la rambarde d'une fenêtre.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Châssis de toit :

C'est une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute.
Il est synonyme de vasistas.



Construction :
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Construction existante :

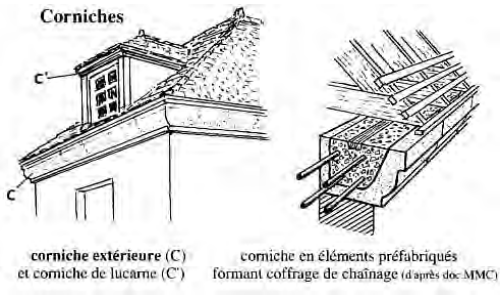
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Corniche :

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.



Crête :

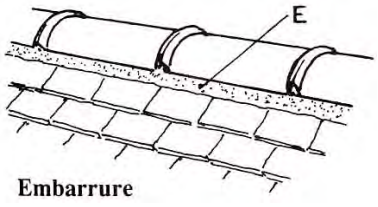
Garnissage en mortier de ciment ou de plâtre formant bourrelet entre des tuiles faîtières posées sur embarrures*.

Egout (du toit) :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Embarrure :

Mortier de calfeutrage entre les tuiles de couverture
et les tuiles faîtières, et de jointoiement entre ces dernières.



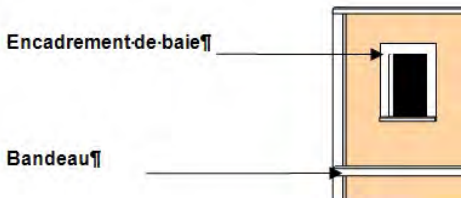
Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Lorsqu'une partie seulement d'une unité foncière* est comprise dans une zone constructible, seule cette partie de l'unité foncière doit être prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Encadrement de baie :

ature°:· Proportions· et· disposition·
ecture·qui·caractérisent·une·façade.¶



Espace de pleine terre :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique (c'est-à-dire aux constituants et aux propriétés physiques, biologiques et chimiques caractérisant une terre) du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.
Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.
Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de les qualifier de pleine terre. Sont exclues toute forme d'aires de stationnement, espaces de circulation, piscines etc.
Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

Espaces non imperméabilisés

Un espace non imperméabilisé est un espace perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie.
Exemple : terre végétale, graviers, sol sablé, dallage de bois, treillis de pelouse, pavés drainants ou joints engazonnés.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Installations :

L'installation recouvre divers types de constructions ou d'équipements nécessaires à des équipements collectifs tels que hangars, cuves, silos, château d'eau, station d'épuration, éolienne, panneau photovoltaïque, unité de méthanisation….

Installations classées pour la protection de l'environnement :

Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité,…soit pour la protection de l'environnement…
Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement établie par décret en Conseil d'Etat.

Larmier :

Egalement appelé coupe-larme, c'est la partie saillante transversale basse de la charpente d'une corniche, d'un bandeau ou d'un appui de fenêtre en façade, qui a pour fonction d'éloigner l'eau de ruissellement de la face du mur et donc d'éviter son infiltration.

Limites séparatives :

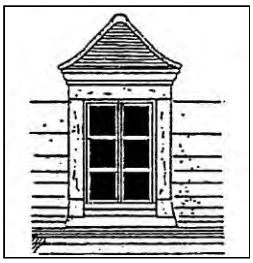
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Local accessoire :

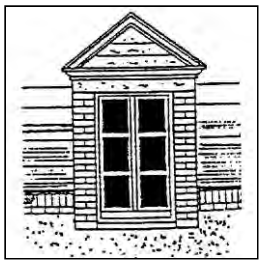
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Lucarne :

Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant du jour et de l'air aux combles.
Une lucarne à deux versants est une lucarne dite à chevalet ou à fronton, elle se caractérise par un fronton triangulaire sur le devant et 2 pans de toiture.
La lucarne à 3 versants est dite à la capucine, elle des caractérise par un toit à 3 pentes avec une croupe sur le devant.



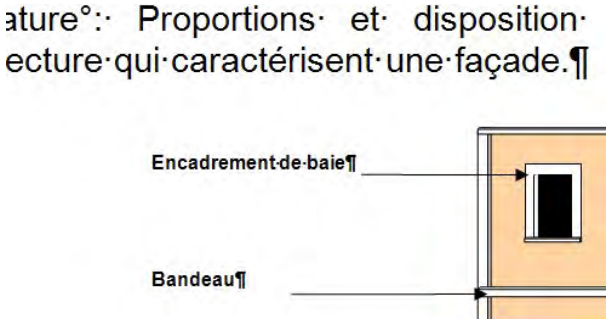
Lucarne à 3 versants



Lucarne à 2 versants

Modénature :

Proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.



Muret :

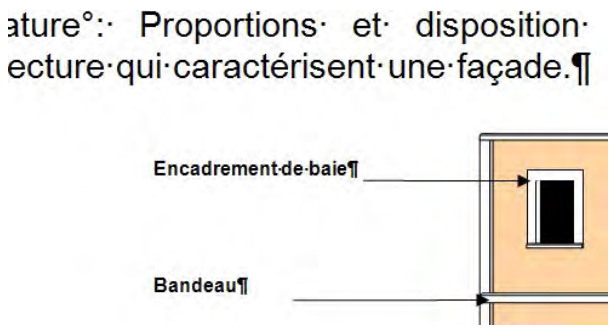
Petit mur en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre.

Retournement :

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « tourner », l'aménagement exigé sera un sens giratoire.
Si un véhicule doit avoir la possibilité de « se retourner » l'aménagement exigé sera une raquette de retournement.

Soubassement :

Partie inférieure d'un mur, souvent en empattement de quelques centimètres sur le nu de la façade.



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Vantail :

Panneau ou châssis ouvrant ou fixe d'une porte, d'un volet...

Voie de desserte :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Essonne
LE CONSEIL GÉNÉRAL

essonne.fr

Les plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne

Livret technique

Sommaire

I - Liste de ligneux locaux pouvant être plantés sur les ENS 4

II - Liste d'herbacées locales pouvant être plantées sur les ENS 6

III - Liste d'hélophytes locales pouvant être plantées sur les ENS 8

IV - Liste de végétaux exogènes ou naturalisés à ne pas planter sur les ENS 10

V - Liste de variétés fruitières traditionnelles pouvant être plantées sur les ENS 12

Pour en savoir plus 15

Les Espaces Naturels Sensibles ne sont pas des espaces verts : les plantations doivent s'y limiter à des essences autochtones. Celles-ci sont souvent mieux adaptées aux conditions écologiques locales : elles se développeront mieux et demanderont moins d'entretien.

La replantation de variétés traditionnelles de vignes répond à des enjeux paysagers et culturels.

Introduction

Au cours des dernières années, les collectivités locales essonniennes se sont engagées dans des initiatives variées et ambitieuses de renaturation des paysages et des milieux naturels. Le Conseil général soutient activement ces projets dans le cadre de sa politique des Espaces Naturels Sensibles (ENS) : depuis 20 ans, ce sont près de 20 millions d'euros de subventions départementales qui ont ainsi été attribués aux communes et intercommunalités.

En application de son Schéma départemental des ENS (2012-2021), le Conseil général a retenu le principe de renforcer son appui financier, mais aussi technique, en direction des collectivités. C'est chose faite, puisqu'en novembre 2012, l'Assemblée départementale a adopté de nouvelles aides en faveur de la biodiversité, des trames verte et bleue, des espaces agricoles et de la nature en ville.

Le présent livret technique est destiné aux collectivités qui souhaitent engager des travaux de plantations sur les ENS dont elles sont propriétaires et dont elles assurent la gestion. Ce document comporte différentes recommandations visant à assurer la pérennité de la vocation naturelle de ces sites. Il indique notamment les espèces locales dont il convient de privilégier l'implantation afin de conserver les caractéristiques et la typicité des écosystèmes concernés.

Avant d'envisager de planter, la collectivité devra :

- **réfléchir à la possibilité de laisser le site se revégétaliser spontanément**
- **définir une composition de plants et semis s'inspirant de la végétation naturelle existant à proximité du site**
- **privilégier (lorsque cela est possible) des plantations à partir de prélèvements effectués dans des milieux périphériques, afin d'éviter les « pollutions génétiques »**
- **en cas d'achat, proscrire les cultivars, s'assurer de l'origine locale des plants fournis et vérifier l'appellation des différentes essences (noms de genre et d'espèce).**

Ces recommandations sont également applicables aux plantations à conduire le long des chemins relevant du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

À noter que seuls les travaux de plantations d'espèces locales sont finançables au titre des ENS et du PDIPR.

La plantation de jachères fleuries est favorable aux insectes floricoles.

I. - Liste de ligneux locaux pouvant être plantés sur les ENS

Sur un ENS, les plantations de ligneux peuvent s'envisager pour différentes raisons : restauration d'un réseau de haies vives (trame verte), reconstitution d'un alignement paysager, création d'un écran végétal, etc.

Avant d'initier un programme de plantation d'arbres et arbustes, il convient cependant d'évaluer :

- **la richesse écologique des milieux initialement présents (il peut en effet être préférable de maintenir des milieux ouverts [prairies, friches] qui abritent souvent davantage de biodiversité que les lieux boisés)**
- **les dynamiques végétales (il est peut-être possible de laisser la végétation naturelle évoluer spontanément sans apports de plants)**
- **la nature des sols qui doit guider le choix des essences**
- **les aspects paysagers en évitant le cloisonnement de l'espace et la fermeture des perspectives paysagères**
- **les usages du site (canalisation du public, ombrage…).**

Sur les ENS, les plantations doivent être menées en accord avec les caractéristiques écologiques et paysagères du site.

ARBRES (hauteur à l'âge adulte > 10 m)		
Nom vernaculaire	**Nom latin**	**Sols**
Alisier blanc	*Sorbus aria*	calcaires
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	secs et plutôt calcaires
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	humides
Bouleau pubescent	*Betula alba*	frais à humides, plutôt acides
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	acides, plutôt secs
Charme	*Carpinus betulus*	neutres
Châtaignier	*Castanea sativa*	pauvres, sableux, acides à neutres
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	riches et frais
Chêne pubescent	*Quercus humilis*	calcaires
Chêne sessile	*Quercus petraea*	plutôt acides et secs
Cormier	*Sorbus domestica*	riches
Érable champêtre	*Acer campestre*	neutres et riches
Frêne élevé	*Fraxinus excelsior*	frais à humides, terrains rudéralisés
Hêtre	*Fagus sylvatica*	acides ou calcaires, frais bien drainés
Merisier	*Prunus avium*	neutres
Orme champêtre	*Ulmus minor*	riches et frais
Orme de montagne	*Ulmus glabra*	frais
Poirier sauvage	*Pyrus pyraster*	calcaires
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	Tous types
Sorbier des oiseleurs	*Sorbus acuparia*	acides
Tilleul à larges feuilles	*Tilia platyphyllos*	riches et frais
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*	riches, neutres ou peu calcaires
Tremble	*Populus tremula*	frais

ARBUSTES
(hauteur à l'âge adulte < 10 m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Ajonc d'Europe	*Ulex europaeus*	acides
Aubépine à deux styles	*Crataegus laevigata*	neutres à acides
Aubépine à un style	*Crataegus monogyna*	Tous types
Bourdaine	*Frangula dodonei*	humides, acides ou calcaires
Cassissier	*Ribes nigrum*	humides
Cerisier de Sainte-Lucie	*Prunus mahaleb*	calcaires ou sablo-calcaires
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	calcaires
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	calcaires et riches
Épine-vinette	*Berberis vulgaris*	calcaires
Fusain d'Europe	*Evonymus europaeus*	riches en azote, neutres à calcaires
Genêt à balais	*Cytisus scoparius*	modérément acides
Genévrier commun	*Juniperus communis*	calcaires
Groseillier épineux	*Ribes uva-crispa*	plutôt riches et frais
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*	riches, frais à humides
Houx	*Ilex aquifolium*	acides et assez frais
Néflier	*Mespilus germanica*	acides et assez secs
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	calcaires
Noisetier	*Corylus avellana*	Humus doux
Prunellier	*Prunus spinosa*	Tous types
Saule à oreillettes	*Salix aurita*	humides
Saule à trois étamines	*Salix triandra*	humides
Saule blanc	*Salix alba*	humides
Saule cendré	*Salix cinerea*	humides
Saule des vanniers	*Salix viminalis*	humides
Saule fragile	*Salix fragilis*	humides
Saule marsault	*Salix caprea*	Tous types
Saule pourpre	*Salix purpurea*	humides
Saule roux	*Salix acuminata*	humides
Sureau noir	*Sambucus nigra*	riches
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	non acides
Viorne obier	*Viburnum opulus*	frais à humides

*Le **Frêne élevé**, un arbre à planter sur les sols frais à humides.*

ARBRISSEAUX
(hauteur à l'âge adulte < 1 m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Ajonc nain	*Ulex minor*	humides et acides
Bruyère cendrée	*Erica cinerea*	très acides
Callune	*Calluna vulgaris*	acides
Daphné lauréole	*Daphne laureola*	calcaires ou limoneux profonds
Eglantier	*Rosa canina*	riches, neutres à calcaires
Fragon petit-houx	*Ruscus aculeatus*	assez riches, de préférence meubles
Rosier à petites fleurs	*Rosa micrantha*	calcaires ou sablo-calcaires
Rosier agreste	*Rosa agrestis*	calcaires ou sablo-calcaires
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	riches et frais
Rosier rouillé	*Rosa rubiginosa*	calcaires et secs
Rosier tomenteux	*Rosa tomentosa*	calcaires

Listes indicatives non exhaustives

*Le **Châtaignier**, un arbre à planter sur les sols pauvres et sableux.*

II - Liste d'herbacées locales pouvant être plantées sur les ENS

Sur un ENS, les plantations d'herbacées peuvent s'envisager pour différentes raisons : restauration d'un couvert végétal après travaux, amélioration des capacités d'accueil pour la petite faune (insectes, oiseaux…), confortement de la trame verte, diversification paysagère d'espaces dégradés (jachères fleuries…), etc.

Avant d'initier ce type de travaux, il est important de vérifier :

- **la richesse écologique des milieux initialement présents : il est souvent préférable de maintenir la végétation spontanée qui est adaptée aux conditions écologiques**
- **la nature des sols qui doit guider le choix des espèces**
- **les capacités d'entretien du site par le gestionnaire (fauches d'entretien, renouvellement des semis…).**

La restauration d'un couvert herbacé est intéressante surtout lorsque le milieu initial est très dégradé.

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols	Mellifère*
Agrostis stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Frais	
Aigremoine eupatoire	*Agrimonia eupatoria*	Calcaires	
Bleuet	*Centaurea cyanus*	Sols sablo-limoneux	X
Brachypode penné	*Brachypodium pinnatum*	Calcaires	
Brome mou	*Bromus horeaceus*	Tous types	
Brome stérile	*Bromus sterilis*	Tous types	
Brunelle commune	*Prunella vulgaris*	Tous types	
Bugle rampant	*Ajuga reptans*	Tous types	X
Campanule raiponce	*Campanula rapunculus*	Secs	X
Cardamine des prés	*Cardamine pratensis*	Humides	X
Cardère sauvage	*Dipsacum fullonum*	Riches, frais	X
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Meubles	X
Centaurée des prés	*Centaurea thuillieri*	Tous types	
Centaurée jacée	*Centaurea jacea*	Frais	
Centaurée scabieuse	*Centaurea scabiosa*	Calcaires	
Chicorée sauvage	*Cichorium intybus*	Calcaires	X
Compagnon blanc	*Silene alba*	Calcaires	
Coronille bigarrée	*Securigera varia*	Calcaires	
Dactyle aggloméré	*Dactylis glomerate*	Tous types	
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	Acides	
Épilobe en épi	*Epilobium angustifolium*	Frais, siliceux	X
Ficaire printanière	*Ranunculus ficaria*	Riches et frais	
Fromental élevé	*Arrhenatherum elatius*	Tous types	
Fumeterre officinal	*Fumaria officinalis*	Tous types	
Grand coquelicot	*Papaver rhoeas*	Tous types	

* Plante qui permet aux abeilles de produire du miel

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols	Mellifère*
Grande marguerite	*Leucanthemum vulgare*	Tous types	
Jacinthe des bois	*Hyacinthoides non-scripta*	Neutres	
Lychnis fleurs de coucou	*Silene flos-cuculi*	Humides	
Mauve musquée	*Malva moschata*	Secs	
Mauve sylvestre	*Malva sylvestris*	Tous types	
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*	Tous types	
Molène bouillon-blanc	*Verbascum Thapsus*	Tous types	X
Mouron rouge	*Anagalis arvensis*	Argileux	
Muscari à toupet	*Muscari comosum*	Calcaires	
Pâquerette vivace	*Bellis perenis*	Tous types	
Pâturin annuel	*Poa annua*	Tous types	
Pâturin commun	*Poa trivialis*	Frais	
Pâturin des prés	*Poa pratensis*	Tous types	
Petite pervenche	*Vinca minor*	Riches	X
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Tous types	
Renoncule rampante	*Ranunculus repens*	Frais	
Salsifis des prés	*Tragopogon pratensis*	Calcaires	
Sauge des prés	*Salvia pratensis*	Calcaires	
Seneçon jacobé	*Senecio jacobea*	Tous types	
Trèfle champêtre	*Trifolium campestre*	Tous types	
Trèfle des prés	*Trifolium pretense*	Tous types	X
Trèfle douteux	*Trifolium dubium*	Tous types	X
Trèfle pied de lièvre	*Trifolium arvense*	Sableux	X
Verveine officinale	*Verbena officinalis*	Normaux à secs	X
Vesce à grappes	*Vicia cracca*	Tous types	
Vipérine commune	*Echium vulgare*	Calcaires	X

Liste indicative non exhaustive

La Grande marguerite peut se semer sur tous types de sols.

* Plante qui permet aux abeilles de produire du miel

III - Liste d'hélophytes* locales pouvant être plantées sur les ENS

En Essonne, les zones humides ont souvent été remblayées et les berges des cours d'eau artificialisées par les activités humaines (urbanisation, infrastructures, loisirs…). La re-conquête de ces espaces de transition entre terre et eau est un enjeu fort pour la trame bleue départementale.

Leur restauration doit être menée par des techniques de génie végétal en étudiant au préalable les paramètres suivants :

- **nature des sols**
- **pente des berges**
- **hauteur et fluctuation du niveau d'eau**
- **érosion**
- **usages des rives, etc.**

Exemple de travaux de restauration de berges par des techniques de génie végétal.

Les végétaux à implanter devront donc être choisis en fonction de ces conditions stationnelles .

Nom vernaculaire	Nom latin	Conditions d'implantation
Achillée sternutatoire	*Achillea ptarmica*	Bas de berge
Angélique des bois	*Angélique sylvestris*	Bas de berge
Agrostis des chiens	*Agrostis canina*	Sols acides
Baldingère	*Phalaris arundinaceae*	Secteurs fréquemment immergés
Bident triparti	*Bidens tripartite*	Bas de berge, sols riches
Canche cespiteuse	*Deschampsia cespitosa*	Haut de berge
Cardamine des prés	*Cardamine pratensis*	Secteurs ombragés, humides
Carex à épis pendants	*Carex pendula*	Secteurs mi-ombragés
Carex cuivré	*Carex cuprina*	Tous secteurs en berge
Carex des marais	*Carex acutiformis*	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex des rives	*Carex riparia*	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex espacé	*Carex remota*	Secteurs mi-ombragés
Carex faux souchet	*Carex pseudocyperus*	Secteurs fréquemment immergés
Carex hérissé	*Carex hirta*	Haut de berge
Carex paniculé	*Carex paniculate*	Bas de berges
Carex raide	*Carex elata*	Tous secteurs en berge
Céraiste aquatique	*Myosoton aquaticum*	Tous secteurs en berge
Cirse des marais	*Cirsium oleraceum*	Tous secteurs en berge
Épilobe hérissé	*Epilobium hirsutum*	Bas de berge
Eupatoire chanvrine	*Eupatorium cannabinum*	Tous secteurs en berge
Fétuque roseau	*Festuca arundinacea*	Retrait de berge
Glycérie flottante	*Glyceria fluitans*	Secteurs fréquemment immergés
Grand plantain d'eau	*Alisma plantago-aquatica*	Secteurs fréquemment immergés
Grande glycérie	*Glyceria maxima*	Tous secteurs en berge, sols eutrophes
Iris faux-acore	*Iris pseudacorus*	Secteurs mi-ombragés
Jonc à fruits luisants	*Juncus articulates*	Tous secteurs en berge
Jonc à tépales aigus	*Juncus acutiflorus*	Tous secteurs en berge, terres acides
Jonc aggloméré	*Juncus conglomeratus*	Tous secteurs en berge
Jonc des crapauds	*Juncus bufonius*	Tous secteurs en berge
Jonc épars	*Juncus effuses*	Secteurs mi-ombragés

* Plante qui se développe au bord de l'eau

Nom vernaculaire	Nom latin	Conditions d'implantation
Jonc glauque	*Juncus inflexus*	Tous secteurs en berge
Lotier des fanges	*Lotus pedunculatus*	Retrait de berge
Lycope d'Europe	*Lycopus europaeus*	Bas de berge
Lysimaque commune	*Lysimachia vulgaris*	Moitié inférieure de la berge
Massette à feuilles étroites	*Typha angustifolia*	Secteurs fréquemment immergés
Massette à feuilles larges	*Typha latifolia*	Secteurs fréquemment immergés
Menthe à feuilles rondes	*Mentha suaveolens*	Haut de berge
Menthe aquatique	*Mentha aquatica*	Secteurs mi-ombragés
Menthe des champs	*Mentha arvensis*	Haut de berge
Myosotis des marais	*Myosostis palustris*	Secteurs mi-ombragés, bas de berge
Œnanthe phellandre	*Oenanthe aquatica*	Secteurs fréquemment immergés
Oseille maritime	*Rumex maritima*	Haut de berge, sols riches
Patience des eaux	*Rumex hydrolapathum*	Secteurs fréquemment immergés
Poivre d'eau	*Polygonum hydropiper*	Moitié inférieure de la berge
Populage des marais	*Caltha palustris*	Secteurs ombragés
Potentille des oies	*Potentilla anserine*	Retrait de berge
Reine des prés	*Filipendula ulmaria*	Secteurs ombragés
Renoncule scélérate	*Ranunculus sceleratus*	Secteurs fréquemment immergés
Renouée amphibie	*Polygonum amphibium*	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe amphibie	*Rorippa amphibia*	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe forestier	*Rorippa sylvestris*	Retrait de berge
Rorippe palustre	*Rorippa palustris*	Bas de berges
Roseau commun	*Phragmites australis*	Bas de berge
Rubanier rameux	*Sparganium erectum*	Secteurs fréquemment immergés
Sagittaire	*Sagittaria sagittifolia*	Secteurs fréquemment immergés
Salicaire commune	*Lythrum salicaria*	Moitié inférieure de la berge
Scirpe des marais	*Eleocharis palustris*	Secteurs fréquemment immergés
Scutellaire toque	*Scutellaria galericulata*	Bas de berge
Valériane officinale	*Valeriana officinalis*	Moitié inférieure de la berge
Véronique mouron d'eau	*Veronica anagallis-aquatica*	Secteurs fréquemment immergés
Vulpin genouillé	*Alopecurus geniculatus*	Bas de berge

Liste indicative non exhaustive

*Les **Carex** et l'**Iris des marais** sont des végétaux adaptés pour les travaux de restauration de berges et de milieux humides.*

IV - Liste de végétaux exogènes ou naturalisés à ne pas planter sur les ENS

Les espèces invasives constituent l'une des premières causes de la perte de biodiversité dans le monde. Ces espèces introduites par l'Homme se répandent dans les milieux naturels locaux où elles entrent en concurrence avec les végétaux indigènes qu'elles font régresser. Du fait de sa situation périurbaine (fortes densités démographiques, présence de nombreux axes de transport…), l'Essonne est un territoire très concerné par cette problématique. Il est donc important que les propriétaires publiques d'espaces naturels et d'espaces verts mènent des actions exemplaires dans ce domaine, en évitant d'implanter de tels végétaux et de favoriser leur dispersion.

Le Cytise faux-ébénier peut devenir envahissant sur les coteaux calcaires.

Nom vernaculaire	Nom latin
Alysson blanc	*Berteroa incana*
Amarante hybride	*Amaranthus hybridus*
Amarante réfléchie	*Amaranthus retroflexus*
Ambroisie à feuilles d'armoise	*Ambrosia artemidiifolia*
Arbre aux papillons	*Buddleja davidii*
Armoise des frères Verlot	*Artemisia verlotiorum*
Aster à feuilles de Saule	*Aster x salignus*
Aster de Virginie	*Aster novi-belgii*
Aster écailleux	*Aster squamatus*
Aster lancéolé	*Aster lanceolatus*
Azolla fausse-fougère	*Azolla filiculoides*
Balsamine à petites fleurs	*Impatiens parviflora*
Balsamine de Balfour	*Impatiens balfouri*
Balsamine du Cap	*Impatiens capensis*
Balsamine géante	*Impatiens glandulifera*
Berce du Caucase	*Heracleum mantegazzianum*
Bident à fruits noirs	*Bidens frondosa*
Bident soudé	*Bidens connata*
Brome purgatif	*Bromus catharticus*
Cerisier tardif	*Prunus serotina*
Chiendent d'eau	*Paspalum distichum*
Consoude hérissée	*Symphytum asperum*
Cytise faux-ébenier	*Laburnum anagyroides*
Élodée à feuilles allongées	*Elodea callitrichoides*
Elodée à feuilles étroites	*Elodea nuttallii*
Élodée dense	*Egeria densa*
Élodée du Canada	*Elodea canadensis*
Epilobe cilié	*Epilobium ciliatum*
Erable negundo	*Acer negundo*
Euphorbe maculée	*Euphorbia maculata*
Faux indigo	*Amorpha fructicosa*
Faux vernis du Japon	*Ailanthus altissima*
Fraisier des Indes	*Duchesnea indica*
Griffes de sorcière	*Carpobrotus* sp.

Hélianthe vivace	*Helianthus x laetiflorus*
Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana*
Hydrocotyle fausse-renoncule	*Hydrocotyle ranunculoides*
Jussie	*Ludwigia peploides*
Lagarosiphon	*Lagarosiphon major*
Lampourde glouteron	*Xanthium strumarium*
Laurier du Caucase	*Prunus laurocerasus caucasica*
Laurier-cerise	*Prunus laurocerasus*
Lentille d'eau minuscule	*Lemna minuta*
Lentille d'eau rouge	*Lemna turionifera*
Lilas d'Espagne	*Galega officinalis*
Ludwigie à grandes fleurs	*Ludwigia grandiflora*
Mahonia faux-houx	*Mahonia aquifolium*
Mimosa	*Acacia dealbata*
Myriophylle du Brésil	*Myriophyllum aquaticum*
Onagre bisannuelle	*Oenothera biennis*
Paspale dilaté	*Paspalum dilatatum*
Patience à crêtes	*Rumex cristatus*
Raisin d'Amérique	*Phytolacca americana*
Renouée de Sakhaline	*Reynoutria sachalinensis*
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica*
Rhododendron pontique	*Rhododendron ponticum*
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*
Rudbéckie laciniée	*Rudbeckia laciniata*
Sénéçon du Cap	*Senecio inaequidens*
Sénéçon en arbre	*Baccharis halimifolia*
Solidage du Canada	*Solidago canadensis*
Solidage géant	*Solidago gigantea*
Spartine de Townsend	*Spartina townsendii*
Stramoine commune	*Datura stramonium*
Thé du Mexique	*Chenopodium ambrosioides*
Topinambour	*Helianthus tuberosus*
Vergerette annuelle	*Erigeron annuus*
Vergerette de Sumatra	*Conyza sumatrensis*
Vergerette du Canada	*Conyza canadensis*
Vigne-vierge commune	*Parthenocissus inserta*

Liste indicative non exhaustive

*Trois végétaux envahissants à ne pas introduire dans les milieux naturels (de gauche à droite) : la **Renouée du Japon**, l'**Arbre à papillons** et le **Raisin d'Amérique**.*

V - Liste de variétés fruitières traditionnelles pouvant être plantées sur les ENS

Autrefois, des dizaines de variétés fruitières différentes existaient dans chaque petite région naturelle. En raison de la modernisation de l'agriculture et de l'abandon des pratiques rurales traditionnelles, cette diversité est aujourd'hui menacée.

Il s'agit pourtant d'un patrimoine génétique, pay- sager, culturel et écologique de grande valeur. À l'occasion de travaux de réhabilitation sur un ENS, il peut donc être intéressant de replanter des varié- tés anciennes et locales de fruitiers. Celles-ci sont intéressantes à plusieurs titres : adaptation aux conditions naturelles locales, goût, résistance, ma- turité échelonnée, usages multiples (table, cuisson, boisson…). Les vergers peuvent aussi accueillir une diversité floristique et faunistique intéressante (chouette chevêche, insectes…) et contribuer à la trame verte.

La replantation de variétés anciennes de fruitiers permet d'allier des objectifs écologiques, paysagers et culturels.

Types	Variétés
Pommiers	*Amère de Bray* *Api noire* *Argile grise* *Astrakan rouge* *Avrolles* *Barré* *Barré d'Anjou* *Bassard* *Bassard doré* *Belle de Neufmontier* *Belle de Boskoop Belle de Pontoise Belle des jardins Belle fille* *Belle fleur large mouche* *Belle Joséphine* *Belle fleur jaune (ou Lineous pipin)* *Bénédictin* *Bondy* *Bondy de Vilbert* *Boscoop Boscoop gris Bourgeault* *Calville blanc* *Calville de Dantzig* *Calville des femmes* *Calville des neiges* *Calville rouge d'hiver* *Calville Saint-Sauveur* *Canada gris*

Types	Variétés
Pommiers	*Cateau (ou Cateau d'Oignon)* *Châtaignier* *Chéron Chevalier* *jaune Colapuy* *Colapuy Gropuy* *Court pendu rouge Cox* *orange pipin Datte* *De Fer* *De Grignon De Lestre* *Directeur Lesage* *Double rose Drap d'or* *Faro (ou fruit de Brie)* *Fer de Seine et Oise* *Feuille morte Fleuritard* *Fraise* *Francatu* *Freyberg* *Galeuse* *Galeuse de Bretagne* *Gendreville* *Gloire de Pontchartrain* *Golden* *Grand alexandre* *Granny Smith* *Gros Locard* *Hollande*

Types	Variétés
Pommiers	*Hollande du Gâtinais* *Jaune de Gournay* *Jean Huret (ou Huré)* *Jeanne Hardy* *Joannette* *Jolibois* *Jonagold* *Jubile Delgolune La Clermontoise* *Lineous pipin* *Locard blanc Locard jaune Marie* *Madeleine Melrose* *Merveille de Chatou* *Michelotte* *Noire de Vitry* *Nouvelle France* *Passe Pomme d'été* *Peau de vache Pépin* *Pomme cloche* *Pomme coing* *Pomme du temple* *Postophe d'hiver* *Rambourg d'hiver* *Ravaillac (ou Ravaillard)* *Reine des reinettes* *Reinette Abry* *Reinette Baumann* *Reinette bergamotte* *Reinette blanche du Canada* *Reinette clocharde* *Reinette de Caux Reinette de la reine Reinette de Montmorency Reinette d'Orléans Reinette du Mans* *Reinette fournière* *Reinette grise (ou Patte de loup) Reinette grise du Canada Reinette Thouin* *Rosa* *Rougeâtre de Royer (De Rozier)* *Rouget tendre* *Rousseau* *Saint Médard* *Sans pareil de Peasgood* *Sign Tillish* *Têteau*

Types	Variétés
Pommiers	*Transparente de Croncels* *Vérité Vérollot* *Vincent* *Winter banana*
Poiriers	*Beurré Dumont* *Blanquette* *Délice de Mons* *Highland* *Madame Thuilleau* *Messire Jean Olivier de Serre* *Souvenir du Congrès* *Virgouleuse*
Cerisiers	*Belle Magnifique* *Bigarreau Carré Cerise de la Toussaint* *Guigne Précoce de la Marche* *Jaboulay* *Jaune de Doenissen Montmorency* *Belle de Sauvigny* *Montmorency pleureur Saint Médard*
Pêchers	*Brugnon Gros violet* *Madeleine de Courson*
Pruniers	*Altesse Double* *Belle de Louvain Des Béjonnières* *Mirabelle Petite de Metz* *Monsieur Hâtif* *Prince* *Prune de Monsieur Quetsche blanche d'Etricourt Quetsche jaune* *Quetsche Minot*
Abricotiers	*De Boulbon* *Pêche de Nancy* *Roypuy* *Sucré de Holub* *Tardif de Bonardeil*
Cépages	*Admirable de Courtiller* *Alphonse Lavallée* *Cardinal* *Carla* *Chasselas Cioutat*

Types	Variétés
Cépages	*Chasselas de Fontainebleau* *Chasselas doré* *Chasselas muscat* *Chasselas rose* *Corinthe noir* *Cornichon blanc* *Cornichon violet* *Madeleine royale* *Malaga* *Mireille* *Muscat de Hambourg* *Muscat de Lieval* *Muscat de Saumur*

Types	Variétés
Cépages	*Muscat gris* *Muscat Petit grain Muscat* *rouge de Madère Noa* *Perle de Csaba* *Perlette sans pépins* *Pied de perdrix* *Précoce de Malingre* *Raisin de Palestine* *Reine des vignes Roi* *des précoces* *Teinturier* *Verjus*

Liste indicative non exhaustive

L'Essonne était naguère réputée pour ses vins. Replanter des vignes sur les coteaux permet aujourd'hui de renouer avec une tradition multiséculaire, tout en restaurant les paysages traditionnels des coteaux calcaires.

Les vergers constituent un patrimoine pictural et génétique à préserver et renouveler.

En France, il existait plus de 1 000 variétés de pommes au début du XX^{e} siècle !

L'usage de substances chimiques (engrais, herbicides, pesticides…) est proscrit au sein des Espaces Naturels Sensibles. On veillera donc à privilégier le recours au désherbage manuel, mécanique ou thermique en préalable aux plantations. En cas de besoin, des engrais biologiques naturels peuvent être utilisés (ex. : fumure, compost, corne broyée, sang séché, guano, algues…). Pour les vergers, la protection biologique intégrée doit être préférée, par exemple en utilisant des pièges à phéromones ou des insectes auxiliaires. Pour les vignes, un mélange de type « bouillie bordelaise » peut être appliqué de manière raisonnée en prévention et en traitement.

Pour en savoir plus

Pour en savoir plus sur les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne, consultez le site Internet
www.essonne.fr (rubrique « cadre de vie / patrimoine naturel ») :

- **Schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles (2012-2021)**
- **Politique départementale des Espaces Naturels Sensibles - Nouvelles aides en faveur des collectivités locales**
- **Pacte pour la préservation et la valorisation de la biodiversité essonnienne**
- **Modèles de conventions financières**
- **Cartes communales et intercommunales des ENS et du PDIPR**

Les agents du Conservatoire départemental des ENS sont à votre disposition pour vous conseiller dans votre projet de plantation. Pour les collectivités, ce service peut également vous aider à constituer votre éventuel dossier de demande de subventions départementales. N'hésitez pas à les consulter.

Conseil général de l'Essonne
Direction de l'environnement
Conservatoire départemental des Espaces Naturels Sensibles
Hôtel du Département - Boulevard de France
91012 ÉVRY cedex
Tél. : 01 60 91 97 34 - fax : 01 60 91 97 24
Courriel : espaces-naturels-sensibles@cg91.fr
essonne.fr

Conseil général de l'Essonne
Direction de l'environnement
Conservatoire départemental des Espaces Naturels Sensibles
Hôtel du Département -
Boulevard de France 91012
ÉVRY cedex
Tél. : 01 60 91 97 34 - Fax : 01 60 91 97 24
Courriel : espaces-naturels-sensibles@cg91.fr
Site internet : essonne.fr

Conception : CG91/CENS - Réalisation : BIOTOPE Mèze. Tél. : 04 67 18 46 20 - Crédits photographiques : CENS/CG91, Service de l' eau/CG91, L. Godart, J. Guittet, D. Pecquet - Imprimé sur papier recyclé

ARTICLES DE DIVERS CODES

Les articles ci-après sont cités pour information. La législation évoluant, ils peuvent avoir changés depuis la création de ce chapitre, et par conséquent il convient de se référer au code correspondant en vigueur.

Rappel du code de l'urbanisme

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles.
Les destinations de constructions possibles sont :

- L'exploitation agricole et forestière,
ses sous destinations sont les suivantes :
. Exploitation agricole,
. Exploitation forestière.

- **L'habitation,**
ses sous destinations sont les suivantes :
. Le logement,
. L'hébergement.

- **Le commerce et les activités de service**,
ses sous destinations sont les suivantes :

. L'artisanat et le commerce de détail,
. La restauration,
. Le commerce de gros,
. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
. Le cinéma,
. Hôtels,
. Autres hébergements touristiques.

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**,
ses sous destinations sont les suivantes :
. Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
. Les salles d'art et de spectacles,
. Les équipements sportifs,
. Les lieux de culte,
. Les autres équipements recevant du public.

- **Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**,
Ses sous destinations sont les suivantes :
. L'industrie,
. L'entrepôt,
. Le bureau,
. Le centre de congrès et d'exposition,
. La cuisine dédiée à la vente en ligne.

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant l**es destinations et sous-destinations de constructions** pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Article 1
La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2
La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3
La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4
La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5
La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-15
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur-sur-Ecole ne s'oppose pas à l'application de cet article.

Article L111-23
La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CONSTRUCTION IRREGULIERE ACHEVEE DEPUIS PLUS DE DIX ANS

Article L421-9
Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

LA SURFACE DE PLANCHER

Article R111-22
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

L'EMPRISE AU SOL

Article R*420-1
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

LE STATIONNEMENT

Article L151-30
Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-31
Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Article L151-32
Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Article L151-33
Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L151-34
Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des 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 ;
3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-35

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Article L151-36
Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article L151-37
Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration (Article *R421-23) et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.*

Article L113-1
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article L421-4
Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.
Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.
Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

Article L151-19
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

LES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

Article *R421-12
Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

LES DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R*421-27
Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R*421-28
Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R111-27
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L111-16
Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R111-23
Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Rappel du code de la construction et de l'habitation

Article R111-14-2

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article R111-14-3

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.
En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.
Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article R111-14-3-1
Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.
Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.
Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.
Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.
En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.
Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article R111-14-3-2
Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Les équipements réalisés sont reliés à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 5 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.
Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.
Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.
En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect de l'objectif mentionné à l'alinéa précédent.
Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article R111-14-4
Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et des articles R. 111-14-5 à R. 111-14-8, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.
Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Article R111-14-5
Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Article R111-14-6
Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment
Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Article R111-14-7
Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.
Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Article R111-14-8

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Rappel du code civil

Article 640
Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.
Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.
Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641
Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.
Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.
La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.
Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.
Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.
Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.
S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Article 675
L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 676
Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.
Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677
Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs

Article 678
On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679
On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680
La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés

Rappel du code rural et de la pêche maritime

Article L311-1

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

Normes de stationnement applicables aux vélos

« Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 »

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	/	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	/	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	/	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	/	Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	/	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX

Dans les zones d'aléa moyen ou fort (définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 ou des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit, d'après les dispositions prévues par le décret du conseil d'état n°2019-495 du 22 mai 2019, pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles.

Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage. Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020. Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

NUANCIER
Pour le lotissement du Parc de Sénart

Teintes et RAL	Porte d'entrée et menuiseries de fenêtres	Encadrement des fenêtres	Volets	Porte de garage	Menuiseries de toit	Tuiles	Crépis
Blanc RAL 9003	X	X		X			
Brun acajou RAL 8016	X		X		X	X	
Brun noir RAL 8022	X		X		X		
Gris anthracite RAL 7016	X						
Noir RAL 9005	X						
Blanc ton de pierre RAL 9001							X

NUANCIER Pour le lotissement du Domaine des Rossignols

Nuancier pour les parties extérieures des bâtiments du Domaine des Rossignols de Soisy sur Seine.

Toitures :

- Tuiles terre cuite plate Terreal (ex Lambert)
- Modèle Élysée
- Coloris rouge flammé ou sable champagne
- Dimensions L 352mm x l 273mm x ép. 17mm

Portes de Garage :

- Porte sectionnelle double paroi épaisseur d'environ 45mm
- Paroi à cassettes « S »
- Motif « Woodgrain » ou similaire
- Couleur blanc RAL 9016

Volets Roulants :

- Volets roulants motorisé filaire ou radio en aluminium ou en PVC isolé de couleur blanc
  RAL 9016
- Volet roulant installé à l'extérieur sous le linteau et qui se déroule le long de la fenêtre.
- Hauteur de recouvrement environ 40mm, épaisseur hors tout environ 9mm

Porte d'entrée :

- Porte 1 vantail avec fixe
- Couleur mate approchant les RAL suivants :
  - Rouge RAL 3016
  - Bleu RAL 5020
  - Vert RAL 6016
  - Gris RAL 7016

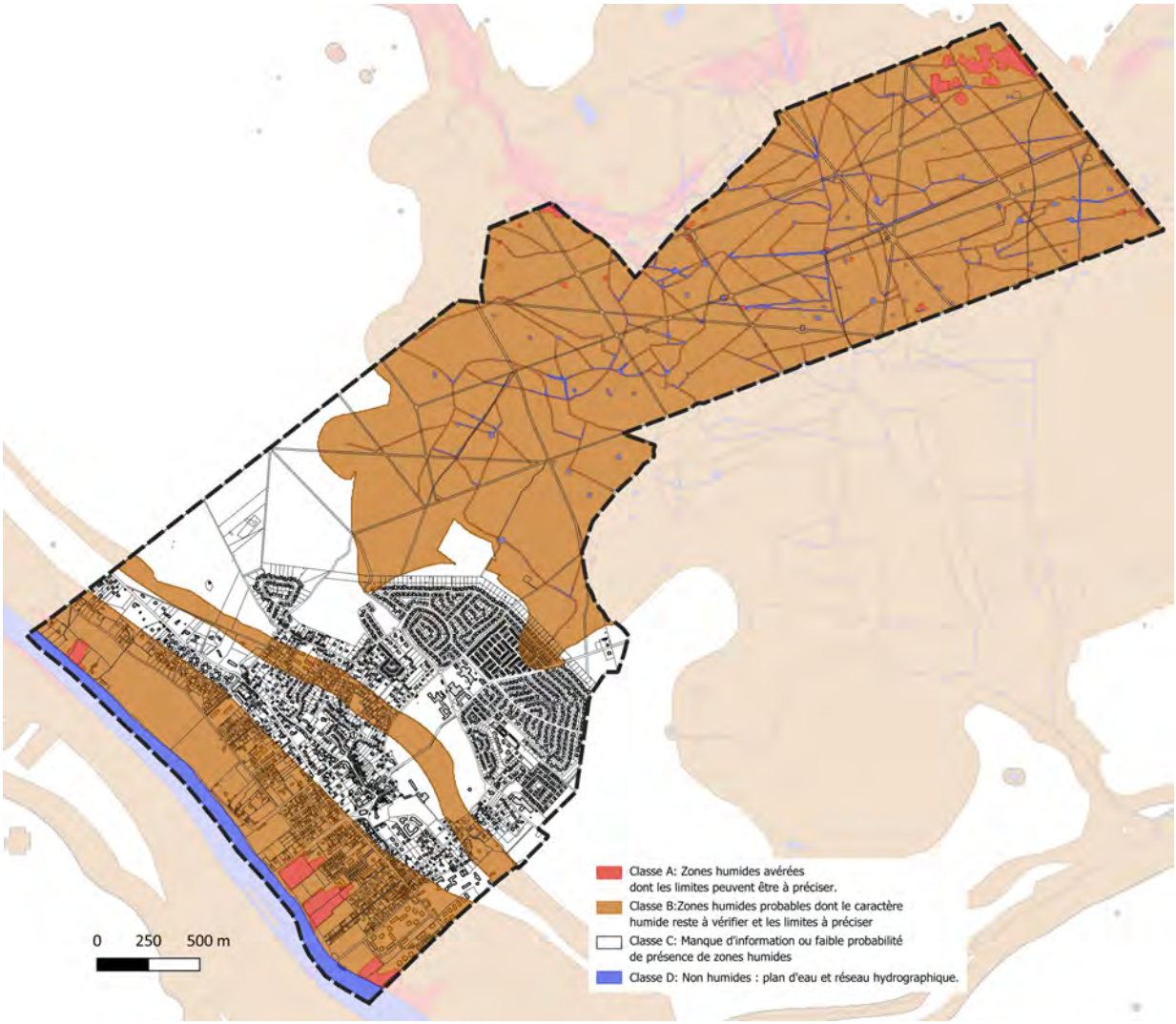
Ravalement et Crépis :

- Couleur Crépis RAL 1015, 1014, 1013

Balcon :

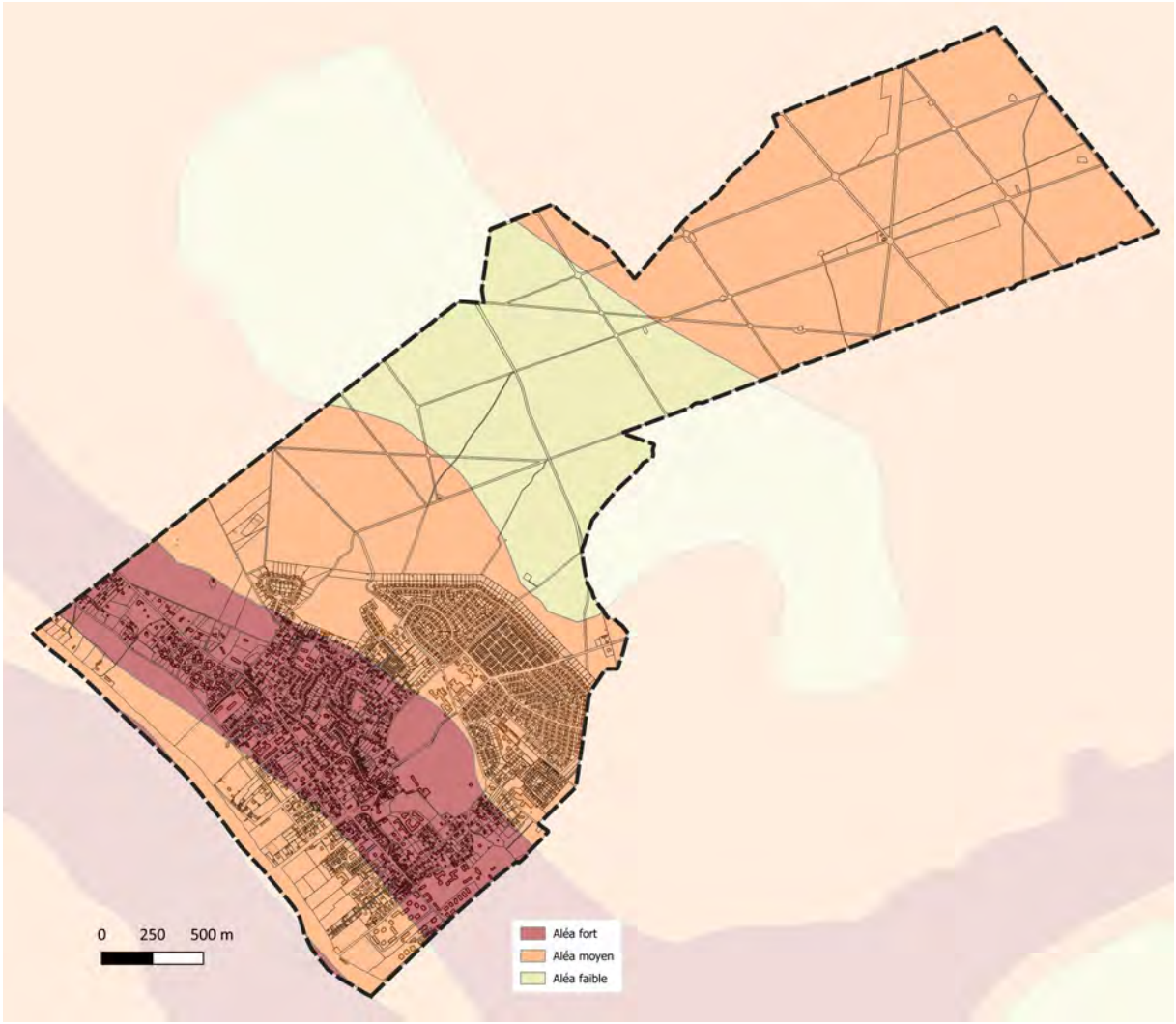
- Balcon bois ou alu Blanc RAL 9016

Les enveloppes d'alerte potentiellement humides



Enveloppes d'alerte potentiellement humides Source : DRIEAT IDF

Construire en terrain argileux : règlementation et bonnes pratiques



Carte des aléas de retrait-gonflement des argiles – Source : Géorisques – BRGM 2020