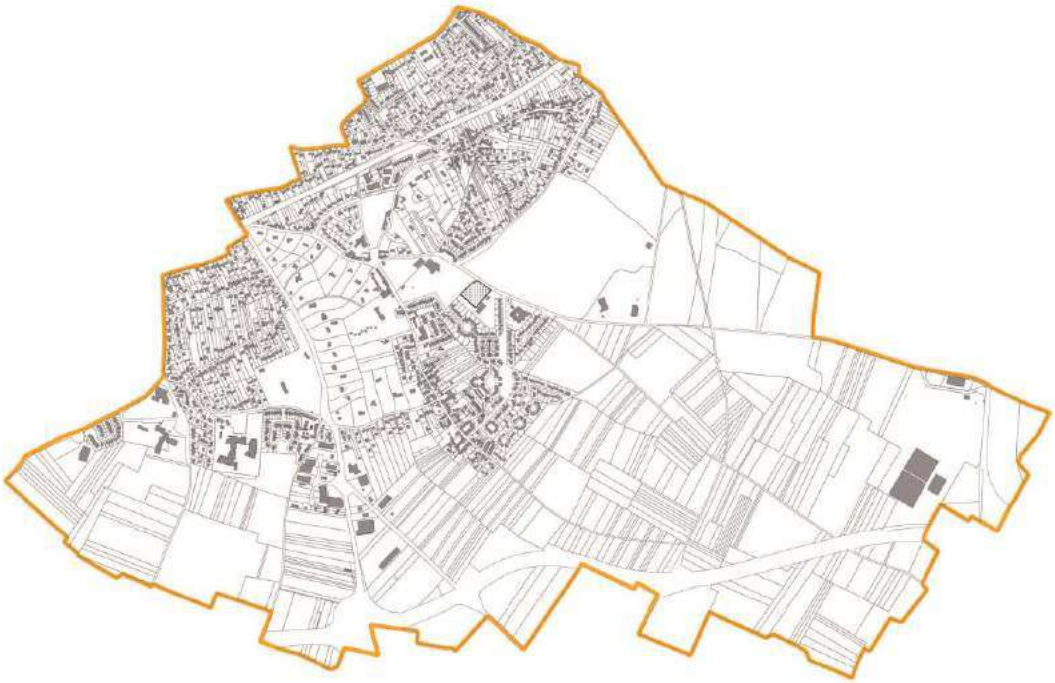
Département de l'ESSONNE

Commune de LA NORVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

PIÈCE N°3 : REGLEMENT



Plan Local d'Urbanisme approuvé le : 24 janvier 2008
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 12 avril 2010
Modification n°1 approuvée le : 19 septembre 2019
Modification simplifiée n°2 approuvée le : 6 avril 2022

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11

CHAPITRE 1 : ZONE UA 11
CHAPITRE 2 : ZONE UB 21
CHAPITRE 3 : ZONE UC 33
CHAPITRE 4 : ZONE UD 43
CHAPITRE 5 : ZONE UE 52

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 60

CHAPITRE 6 : ZONE AU A 60
CHAPITRE 7 : ZONE AU B – LE SOUCHET 70

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 78

CHAPITRE 8 : ZONE A 78

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 85

CHAPITRE 9 : ZONE N 85

ANNEXE 1 - LEXIQUE 88

ANNEXE 2 - RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES 101

ANNEXE 3 - LISTE DES VÉGÉTAUX CONSEILLÉS ET DÉCONSEILLÉS 104

ANNEXE 4 - RECOMMANDATIONS POUR LES PERCEMENTS EN TOITURE 108

ANNEXE 5 – ANNEXE TECHNIQUE SUR LE RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX 109

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de La Norville s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Section 1. Les règles générales de l'urbanisme : les articles d'ordre public

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme dites Règles Générales de l'Urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (CU) : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 du CU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-26 du CU : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27 du CU : « 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. »

Sont et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :

- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil,
- du Code Minier,
- du Code Général des Impôts,
- de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
- du Règlement Sanitaire Départemental,
- relatives aux Servitudes d'Utilité Publique,
- relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- relatives à la domanialité publique (Code Voirie Routière),
- relatives à l'environnement,

Section 2. Les périmètres visés à l'article R.123-13

Reportés à titre d'information sur les documents graphiques sur lesquels on pourra se reporter pour connaître la délimitation, ces périmètres concernent sur le territoire de la commune :

• le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

Section 3. Les périmètres archéologiques

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Section 4. Les sursis à statuer

Conformément à l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme, « Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement. ».

Section 5. Les servitudes d'utilité publique

Conformément aux articles L. 151-43 et R.126-1 du code de l'urbanisme, le PLU comporte les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes suivantes figurent en annexe au Plan Local d'Urbanisme :

- AC1. Eglise Saint-Denis de La Norville (Inscrit M.H.) ;
- EL11. Interdiction d'accès à la voie grevant les propriétés riveraines (RD 19);
- I3. Conduites de gaz à haute pression (avenue Salvador Allende) ;
- SUP/CANA instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune.
- I4. 90 Kv JUINE-LES-LOGES 1et 2 BELLEVUE-VILLEJUST I et II ;
- I4. 225 Kv AQUEDUCS VILLEJUST-PLISSON-VILLEJUST ;
- I4. 400 Kv CHESNOY-VILLJUST 1 ;
- T1. Chemin de fer (restriction au droit d'utilisation des sols) ;
- PT1. Perturbations électromagnétiques (aérodrome Brétigny-sur-Orge) ;

- Les servitudes d'alignement :

TYPE DE LA SERVITUDE	N°	LOCALISATION	IMPLICATION	ACTES INSTITUANT LA SERVITUDE	ORGANISME RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
Plan d'Alignement	1	Sentier des Grands Sillons: parcelles AB 1063-AB 1064-AB 1073- AB 1074 - AB 306	Mise à l'alignement lors des réfections de clôtures	Délibération du Conseil Municipal du 1er février 2007 et arrêté du Maire du 20 avril 2007	Commune de LA NORVILLE
	2	32 Rue du Peuple la Lance : parcelle AH 14			
	3	27 Rue Jean Jaurès : parcelle AB 457			
	4	20 Allée de la Mare Jacob : parcelle AK 75			
	5	Sentier du Parc : parcelles AH 250 -AH 234- AH 225- AH 249- AH 594 - AH 558- AH 264			
	6	Rue de la Gare : parcelles AB 1136 - AB 166 - AB 170 - AB 1139 - AB 1140			
	7	15/17 Rue Pasteur : parcelles AB 1094 - AB 198, Rue Pasteur - parcelles AC 542- AC 398 -AC 277			
	8	Rue Baptiste Marcet : parcelles AC 436 - AC 295 - AC 428 -AC 399			
	9	Sentier de la Porte Saint Denis : parcelle AC 401 -AC 143 - AC 577 -AC 609 - AC 267			
	10	Rue du Bon Puits : parcelles AE 26 -AE 59			

Section 6. Les opérations d'utilité publique

Conformément à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, il peut également être sursis à statuer : « Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».

Section 7. Les règles spécifiques aux lotissements

Article L. 442-9 C. urb : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. ».

Article L. 442-11 C. urb : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

Section 8. Édification des clôtures et travaux de ravalement

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-17-1-e du Code de l'Urbanisme.

Section 9. Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Section 10. Risques naturels

Risque d'inondation
La commune est concernée par un risque lié à la présence de nappes à faible profondeur. À ce titre, pour toute construction, il est recommandé de réaliser une étude de sol afin de prévoir les aménagements nécessaires et de ne pas créer de caves et de sous-sols.

Risque de retrait-gonflement des sols

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Des sondages sur les terrains sont indispensables afin d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

En outre, dans le secteur d'aléa fort identifié sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 20 m d'un arbre à haute tige et aucun arbre à haute tige ne doit être planté à moins de 20 m d'une construction.

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du présent règlement localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et dispositions, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux » (annexe 5 du présent règlement).

Section 11.Les autres règles

Conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, « 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. » ;

Conformément à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme, « 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. »

Conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, « 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.».

Conformément à l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. ».

Section 12. Publicité

Conformément à l'article R. 425-29 du code de l'urbanisme, « L'installation de dispositifs de publicité, enseignes ou pré-enseignes, régie par les dispositions du chapitre Ier du titre VIII du livre V du code de l'environnement, est dispensée de déclaration préalable ou de permis de construire.».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Section 1. Les zones

Art. R.123-4 du code de l'urbanisme. « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

Le territoire communal est divisé en zones et secteurs délimités sur les documents graphiques à l'échelle :

- 1/5000ème, pour la totalité de la commune,
- 1/2000ème, pour le centre-ville,

Les zones urbaines

Art. R.123-5 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le plan Local d'Urbanisme de La Norville comprend :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UC
- la zone UD
- la zone UE

Les zones à urbaniser :

Art. R.123-6 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Le plan Local d'Urbanisme de La Norville comprend :

- une zone AU A,
- une zone AU B,

Les zones agricoles :

Art. R.123-7 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Le plan Local d'Urbanisme de La Norville comprend :

- une zone A.

Les zones naturelles et forestières :

Art. R.123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Le plan Local d'Urbanisme de La Norville comprend :

- une zone N

Section 2. Les secteurs

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

La délimitation des secteurs est reportée sur le plan de zonage.

Secteurs créés pour répondre à une nécessité d'urbanisme locale et caractérisés par une règle particulière :

Dans la zone UB :

Le secteur UBa, qui correspond à une destination des constructions strictement limitée aux équipements publics.

Dans la zone UC :

Le secteur UCa, constitué par l'ancien parc du château, situé en plein cœur de La Norville, délimité à l'Ouest par la D449, au Sud par la rue du Bon Puits, à l'Est par la rue Victor Hugo et au Nord par la rue Saint Denis.

Le secteur UCb comprenant notamment une demeure et son parc bordés au Nord par la rue Pasteur et au sud par le Chemin de la Messe.

Section 3. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés

Deux servitudes d'urbanisme particulières sont instituées dans le cadre du PLU. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés
(Articles L. 113-1 et L. 113-2 et R.130-23 du code de l'urbanisme).

Les emplacements réservés
(Article L. 151-41 du code de l'urbanisme).

Les annexes comportent la liste des emplacements réservés.

ARTICLE 4 - DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article L. 152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Zone UA

Tissu Aggloméré Ancien

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux parties les plus anciennes de la commune ainsi qu'aux extensions dont les caractéristiques se rapprochent de celles du bâti ancien.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, assainissement collectif).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricole ou forestière.
- Les constructions à vocation d'activité industrielle.
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA-2.
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UA-2.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements ou créant au moins 800 m² de surface plancher, au moins 30 % du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme).
- que lors de la réalisation d'un programme de 4 à 11 logements, au moins 25 % du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme).

Les comblements, affouillements et exhaussements de sol quels que soient leurs dimensions, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires (aménagements paysagers, hydrauliques, travaux d'infrastructures routières, recherche archéologique, etc.) et accessoires à des projets autorisés (aménagements paysagers,….).

En outre, sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve :

- ***d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,***
- ***de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,***
- ***de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.***

- Les constructions destinées à la fonction de commerces, d'artisanat et de bureaux.
- Les constructions à usage d'entrepôt exclusivement lorsqu'elles sont liées à une activité existante admise dans la zone et dans la mesure où :
  - *les conditions de desserte des terrains concernés par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public n'ont pas d'incidence sur la circulation et la sécurité publique ;*
  - *l'implantation de la ou des constructions, au vue de leur hauteur maximale, leur aspect extérieur et l'aménagement de leurs abords, permettent d'assurer la préservation des paysages.*

Protections, risques, nuisances

- La zone UA est en partie concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit sera imposé.
- La zone UA est en partie concernée par un aléa moyen à fort, dû au risque de retrait-gonflement des argiles. À ce titre, des prescriptions sont édictées dans les dispositions générales du présent règlement.
- Le territoire communal est en partie concerné par un risque de remontées de nappes. À ce titre, des prescriptions sont édictées dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1 – ACCES ET DESSERTE

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

  - À l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - Aux besoins de circulation du secteur,
  - Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Toutes les voies nouvelles auront une largeur minimum relative au nombre de logements à desservir :

  - De 2 à 5 logements 6,50 m minimum, comprenant une chaussée permettant le croisement des véhicules et un trottoir de 1,40 m au moins.
  - Au-delà de 5 logements 8,50 m minimum, comprenant une chaussée permettant le croisement des véhicules et 2 trottoirs de 1,40 m au moins.

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Dans la zone relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de l'Orge aval figure en document n°7 annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :
  - par récupération,
  - par infiltration.

- En cas d'impossibilité technique de récupération ou d'infiltration dans le sous-sol et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé après un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. La protection efficace du milieu naturel doit être assurée.

- En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

- Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

3- AUTRES RESEAUX (ÉLECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS)

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions, installations et ouvrages doivent être édifiés en retrait fixe de 2 m de l'alignement des voies et sans dépasser la limite de 30 m comptée à partir de l'alignement actuel des voies publiques.

- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :
  - aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …)
  - à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée,
  - aux piscines couvertes ou non
  - aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m².

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
  - sur au moins l'une des limites séparatives latérales.
  - Et en retrait minimal de 4 m des limites séparatives de fond de parcelle.
- Lorsqu'un retrait est appliqué par rapport aux limites séparatives latérales, il est d'au moins :
  - 6 m si la façade faisant face à la limite latérale comporte des ouvertures créant des vues (telles que définies dans le lexique du présent règlement),
  - 2 m si la façade faisant face à la limite latérale n'en comporte pas.
- Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 12 m² auront un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,…) doivent être implantés :
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des constructions et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.
- Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux constructions non contiguës. Cette distance sera portée à 6 m en cas d'ouverture créant des vues (telle que définie dans le lexique du présent règlement).
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

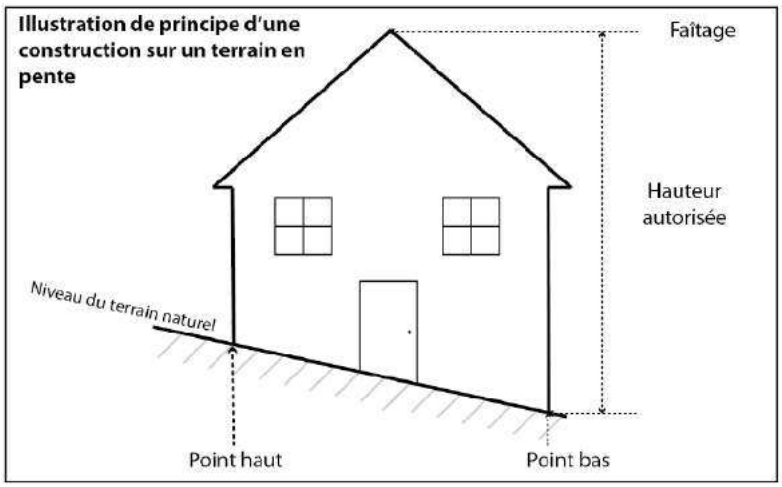
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

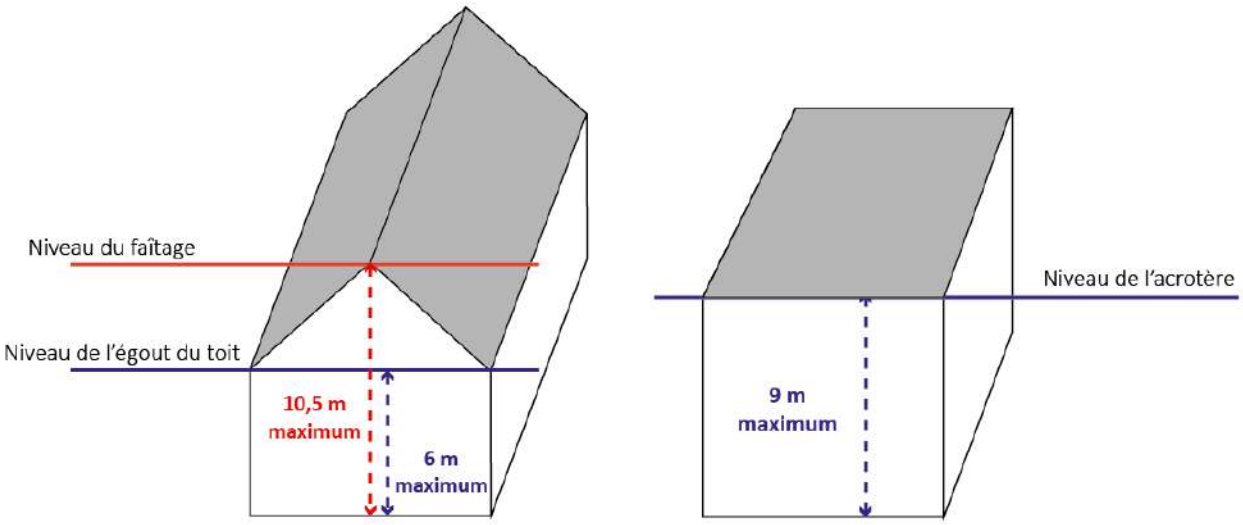
Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb des constructions.



Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
  - 10,50 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit,
  - ou 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



- La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 6 m au faîtage et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Cette règle ne s'applique pas pour :
  - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou

d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …)

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

Rappels

- ***Art. R.111-21.*** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Prescriptions

- **Aspect général**

  Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

  Les extensions de bâtiments anciens existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

- **La forme**

  Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

  Les ouvertures en façades et en toiture doivent respecter les dimensions, les proportions et le rythme, des constructions avoisinantes.

  Pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur les constructions neuves, des caractéristiques formelles sensiblement différentes peuvent être autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- **La toiture**

  Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

  Des recommandations concernant les ouvertures en toiture sont présentées en annexe.

- **Aspect des matériaux et des couleurs**

  Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

  Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc.).

- **Les clôtures**

  Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès automobile et un accès piéton est autorisée.

  En cas de démolition et reconstruction à l'identique de plus de 30 % de linéaire de mur, la reconstruction ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Si la démolition partielle concerne un linéaire inférieur à 30 % du mur existant, sa hauteur peut être identique à celle existante avant démolition.

Les clôtures, tant sur rue qu'en limite séparative, ne peuvent excéder 1,80 m de hauteur.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué sur toute la hauteur, fibrociments, fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'une partie pleine en soubassement, d'une hauteur ne pouvant pas excéder 0,80 m, surmontée d'un dispositif rigide à claire-voie.

Toutefois :

- dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à l'une des voies

- les clôtures situées en limite du domaine public autre qu'une voie sont exemptées de cette règle.

- la conception doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière au niveau du sol.

- **Implantation des capteurs solaires**

  Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

  - Il faut rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
  - En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,
  - La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.

- **Dispositions diverses**

  Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Expression de la règle

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Constructions destinées à l'habitation Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	**Dans un rayon de 500 m autour de la gare** (matérialisé sur les documents graphiques), il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement. En dehors du rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), au moins 2 places par logement à partir de 50 m² de surface de plancher ; au moins 1 place seulement en deçà. **Dans un rayon de 500 m autour de la gare** (matérialisé sur les documents graphiques), il sera créé au moins 0,5 place de stationnement par logement. En dehors du rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), au moins 1 place par logement.

Constructions destinées aux bureaux	**Dans un rayon de 500 m autour de la gare** (matérialisé sur les documents graphiques), il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher. En dehors du rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.
Constructions destinées aux commerces	Au moins 1 place par 20 m² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'artisanat	Au moins 1 place par 50 m² de surface de plancher affectés à l'activité.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 m de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 20 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts en pleine terre.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche entière de 200 m² de terrain libre de toute construction.
- À l'exception des accès et des stationnements, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres.
- Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour 4 emplacements.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR

SECTION 3 : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMÉRIQUE

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques

Lors de la réalisation d'un programme de plus de 10 logements nouveaux, les constructeurs doivent obtenir le label THPE. Les constructeurs doivent réduire la consommation énergétique primaire des bâtiments d'au moins 20 % (pourcentage de réduction des Bbio max et Cep max par rapport au niveau de la RT 2012). L'objectif est d'atteindre une consommation annuelle maximale d'environ 40 kWhEP/m².an.

Performances environnementales

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte **dans la mesure du possible** les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Toitures terrasse
Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications et fibre optique) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Chapitre 2 : Zone UB

Tissu Aggloméré Récent

Caractère de la zone

La zone UB est un pôle aggloméré de constructions individuelles correspondant aux différentes phases d'extension des pôles urbains.

À partir du centre-ville de La Norville, cette continuité de constructions individuelles s'est développée de part et d'autre des axes de communication de la Commune.

Ces constructions se situent à l'ouest de la D 449, au Nord de la voie ferrée, le long du chemin de la Garenne et des sentes piétonnes et de part et d'autre de la rue Anatole France.

La zone UB comprend le secteur UBa correspond à l'ensemble des équipements publics disséminés sur le territoire communal. Bien que faisant partie intégrante du tissu urbain récent ce secteur est réservé aux équipements publics.

Cette zone est soumise au respect d'orientations d'aménagement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les constructions à vocation d'activité industrielle.
- Les entrepôts.
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UB-2.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs à vocation touristique.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes à vocation touristique.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les parcs d'attraction.

En outre, dans le secteur UBa, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article UB-2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UB, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :

- que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements ou créant au moins 800 m² de surface plancher, au moins 30 % du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme),
- que lors de la réalisation d'un programme de 4 à 11 logements, au moins 25 % du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme).

Les comblements, affouillements et exhaussements de sol quels que soient leurs dimensions, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires (aménagements paysagers, hydrauliques, travaux d'infrastructures routières, recherche archéologique, etc.) et accessoires à des projets autorisés (aménagements paysagers,….).

En outre, sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve :

- ***d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,***
- ***de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,***
- ***de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.***

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat compatibles avec un pôle résidentiel.
- Les constructions destinées aux bureaux compatibles avec un pôle résidentiel.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Dans le secteur UBa :

- Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que les logements liés au fonctionnement local des services publics.

Protections, risques, nuisances

- Sur les espaces identifiés comme secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides sur les documents graphiques (enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEE), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides.
- La zone UB est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit sera imposé.
- La zone UB est en partie concernée par un aléa moyen à fort, dû au risque de retrait-gonflement des argiles. À ce titre, des prescriptions sont édictées dans les dispositions générales du présent règlement.
- Le territoire communal est en partie concerné par un risque de remontées de nappes. À ce titre, des prescriptions sont édictées dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1 – ACCES ET DESSERTE

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Expression de la règle

- Les constructions et les installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

  - À l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - Aux besoins de circulation du secteur,
  - Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Toutes les voies nouvelles auront une largeur minimum relative au nombre de logements à desservir :

  - De 2 à 5 logements 6,50 m minimum avec une chaussée permettant le croisement des véhicules et un trottoir de 1,50 m au moins.
  - Au-delà de 5 logements 8,50 m avec une chaussée permettant le croisement des véhicules et 2 trottoirs de 1,50 m au moins.

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du SIVOA établi en application du Code de la santé Publique et annexé au présent PLU.

- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

- Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

- Dans la zone relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de l'Orge aval figure en document n°7 annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :
  - par récupération,
  - par infiltration.

- En cas d'impossibilité technique de récupération ou d'infiltration dans le sous-sol et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé après un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. La protection efficace du milieu naturel doit être assurée.

- En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
- Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 - AUTRES RESEAUX (ÉLECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS)

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Les constructions, installations et ouvrages doivent être édifiés dans leur totalité dans une bande comprise entre 5,50 et 35 m de l'alignement des voies publiques existantes ou futures.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m des voies,
  - aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …)
  - à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée,
  - aux piscines couvertes ou non,
  - aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m².

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur au plus une des limites séparatives latérales,
  - et en retrait minimal de 4 m des limites séparatives de fond de parcelle.
- Lorsqu'un retrait est appliqué par rapport aux limites séparatives latérales, il est d'au moins :
  - 8 m si la façade faisant face à la limite latérale comporte des ouvertures créant des vues (telles que définies dans le lexique du présent règlement),
  - 2 m si la façade faisant face à la limite latérale n'en comporte pas.
- Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 12 m² auront un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :

  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des constructions et installations doivent être conçues de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.
- Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux constructions non contiguës. Cette distance sera portée à 8 m en cas d'ouverture créant des vues (telle que définie dans le lexique du présent règlement).
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …), y compris dans le secteur UBa.

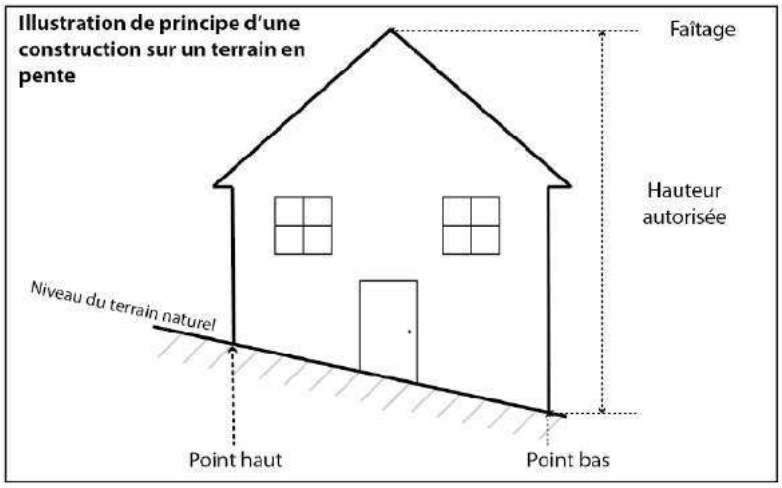
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la surface du terrain pour les annexes, garages et dépendances.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …), y compris dans le secteur UBa.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

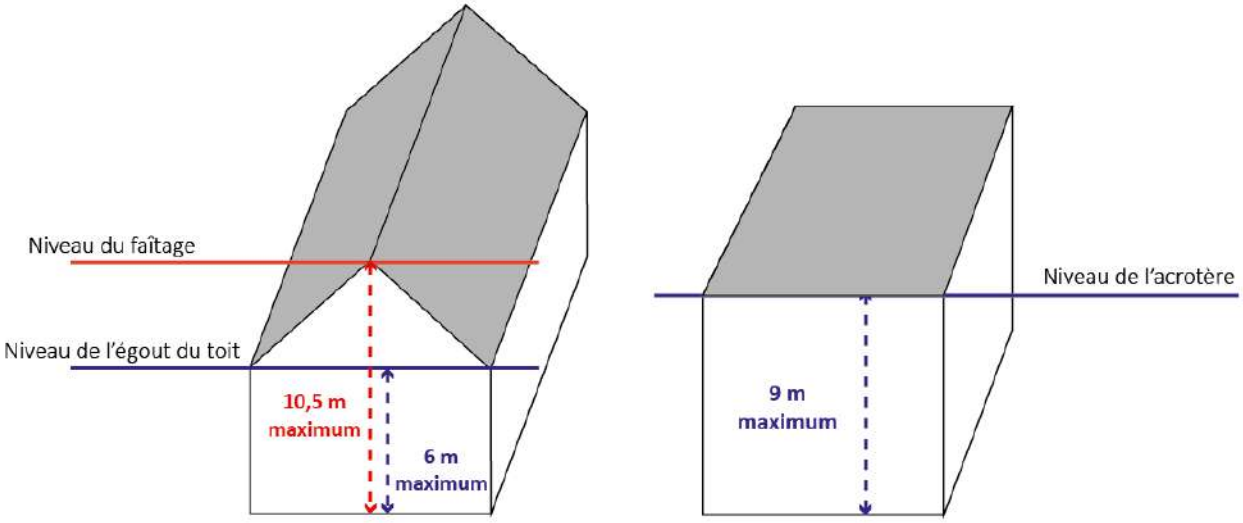
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain à l'aplomb des constructions.



Expression de la règle

<u>Dans l'ensemble de la zone UB :</u>

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
  - 10,50 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit,
  - ou 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



- La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 6 m au faîtage et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

<u>En secteur UBa:</u>

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 m au faîtage ou à l'acrotère.
- Cette règle ne s'applique pas pour :
  - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou

d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …)

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

Rappels

- ***Art. R.111-21.*** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Prescriptions

- **Aspect général**

  Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

  Les extensions de bâtiments anciens existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

- **La forme**

  Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

  Les ouvertures en façades et en toitures doivent respecter les dimensions, les proportions et le rythme, des constructions avoisinantes.

  Pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur les constructions neuves, des caractéristiques formelles sensiblement différentes peuvent être autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- **La toiture**

  Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

  Des recommandations concernant les ouvertures en toiture sont présentées en annexe.

- **Aspect des matériaux et des couleurs**

  Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

  Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc.…).

- **Les clôtures**

Les clôtures, tant sur rue qu'en limite séparative, ne peuvent excéder 1,80 m de hauteur.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué sur toute la hauteur, fibrociments, fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.

Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès automobile et un accès piéton est autorisée.

En cas de démolition et reconstruction à l'identique de plus de 30 % de linéaire de mur, la reconstruction ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Si la démolition partielle concerne un linéaire inférieur à 30 % du mur existant, sa hauteur peut être identique à celle existante avant démolition.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'une partie pleine en soubassement, d'une hauteur ne pouvant pas excéder 0,80 m, surmontée d'un dispositif rigide à claire-voie.

Toutefois :

- dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à l'une des voies

- les clôtures situées en limite du domaine public autre qu'une voie sont exemptées de cette règle

- la conception doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière au niveau du sol.

- **Implantation des capteurs solaires**

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Il faut rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.

- **Dispositions diverses**

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Expression de la règle

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Constructions destinées à l'habitation Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	**Dans un rayon de 500 m autour de la gare** (matérialisé sur les documents graphiques), il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement. En dehors du rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), au moins 2 places par logement à partir de 50 m² de surface de plancher ; au moins 1 place seulement en deçà. **Dans un rayon de 500 m autour de la gare** (matérialisé sur les documents graphiques), il sera créé au moins 0,5 place de stationnement par logement. En dehors du rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), au moins 1 place par logement.
Constructions destinées aux bureaux	**Dans un rayon de 500 m autour de la gare** (matérialisé sur les documents graphiques), il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher. En dehors du rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.
Constructions destinées aux commerces	Au moins 1 place par 20 m² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'artisanat	Au moins 1 place par 50 m² de surface de plancher affectés à l'activité.

<u>Stationnement des vélos</u>
Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 m de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 30 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts en pleine terre.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales listées en annexe du présent règlement.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche entière de 200 m² de terrain libre de toute construction.
- À l'exception des accès et des stationnements, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres.
- Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour 4 emplacements.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMÉRIQUE

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques

Lors de la réalisation d'un programme de plus de 10 logements nouveaux, les constructeurs doivent obtenir le label THPE. Les constructeurs doivent réduire la consommation énergétique primaire des bâtiments d'au moins 20% (pourcentage de réduction des Bbio max et Cep max par rapport au niveau de la RT 2012). L'objectif est d'atteindre une consommation annuelle maximale d'environ 40 kWhEP/m².an.

Performances environnementales

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte **dans la mesure du possible** les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Toitures terrasse
Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications et fibre optique) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Chapitre 3 : Zone UC

Tissu Aggloméré Récent

Caractère de la zone

La zone UC est constituée de deux secteurs distincts correspondant à des habitations résidentielles peu denses situées dans un environnement dont le caractère paysager est à préserver.

- Le secteur UCa, est constitué par l'ancien parc du château, situé en plein cœur de La Norville, délimité à l'Ouest par la D449, au Sud par la rue du Bon Puits, à l'Est par la rue Victor Hugo et au Nord par la rue Saint Denis.
- Le secteur UCb est constitué notamment d'une demeure et son parc bordés au Nord par la rue Pasteur et au sud par le Chemin de la Messe.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les autorisations et occupations du sol non mentionnées à l'article UC-2.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve :

- ***d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,***
- ***de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,***
- ***de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.***

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements ou créant au moins 800 m² de surface plancher, au moins 30 % du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme),
  - que lors de la réalisation d'un programme de 4 à 11 logements, au moins 25 % du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme).

- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les comblements, affouillements et exhaussements de sol quels que soient leurs dimensions, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires (aménagements paysagers, hydrauliques, travaux d'infrastructures routières, recherche archéologique, etc.) et accessoires à des projets autorisés (aménagements paysagers,….).

Protections, risques, nuisances

- La zone UC est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit sera imposé.
- La zone UC est en partie concernée par un aléa moyen à fort, dû au risque de retrait-gonflement des argiles. À ce titre, des prescriptions sont édictées dans les dispositions générales du présent règlement.
- Le territoire communal est en partie concerné par un risque de remontées de nappes. À ce titre, des prescriptions sont édictées dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1 – ACCES ET DESSERTE

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - À l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - Aux besoins de circulation du secteur,
  - Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Toutes les voies nouvelles auront une largeur minimum relatif au nombre de logements à desservir :

- De 2 à 5 logements 6,50 m minimum avec une chaussée permettant le croisement des véhicules et un trottoir de 1,50 m au moins.

- Au-delà de 5 logements 8,50 m avec une chaussée permettant le croisement des véhicules et 2 trottoirs de 1,50 m au moins.

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du SIVOA établi en application du Code de la santé Publique et annexé au présent PLU.

- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

- Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

- Dans la zone relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de l'Orge aval figure en document n°7 annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :
  - par récupération,
  - par infiltration.

- En cas d'impossibilité technique de récupération ou d'infiltration dans le sous-sol et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé après un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. La protection efficace du milieu naturel doit être assurée.

- En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

- Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 - AUTRES RESEAUX (ÉLECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS)

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 m de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement de la voie
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la voie

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.

  Dans le secteur UCa, lorsqu'un retrait est appliqué par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, il est d'au moins :

  - 12 m si la façade faisant face à la limite latérale comporte des ouvertures créant des vues (telles que définies dans le lexique du présent règlement),
  - 6 m si la façade faisant face à la limite latérale n'en comporte pas.

Dans le secteur UCb, lorsqu'un retrait est appliqué par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, il est d'au moins :

- la hauteur de la construction avec un minimum de 8 m si la façade faisant face à la limite latérale comporte des ouvertures créant des vues (telles que définies dans le lexique du présent règlement),
- la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m si la façade faisant face à la limite latérale n'en comporte pas.

Dans l'ensemble de la zone UC

- Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 12 m² auront un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêts général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Expression de la règle

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.
- **En secteur UCa**, une distance d'au moins 6 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance sera portée à 12 m en cas d'ouverture créant des vues.
- **En secteur UCb**, une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance sera portée à 8 m en cas d'ouverture créant des vues.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).
- Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Rappel

L'emprise au sol est déterminée par la projection du volume hors œuvre de la construction sur le terrain à l'exception des éléments de saillie et de modénature tels balcons, terrasses, débords de toiture…

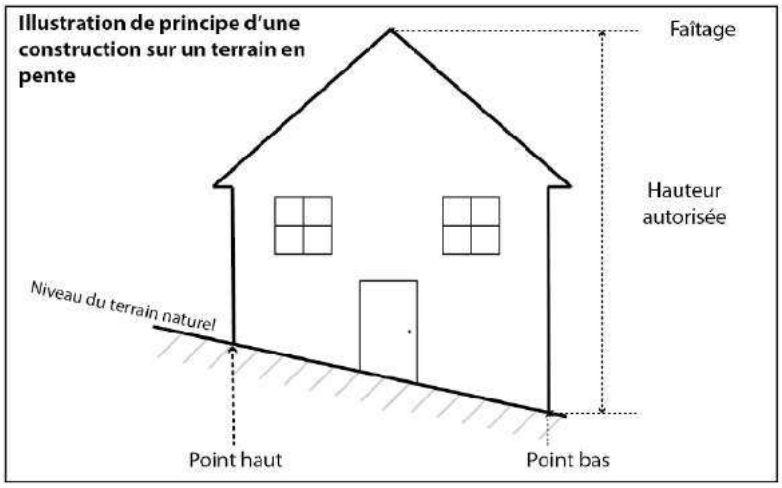
Expression de la règle

- Dans le secteur UCa, l'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, est limitée à 15 % de la superficie du terrain.
- Dans le secteur UCb, l'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, est limitée à 20 % de la superficie du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

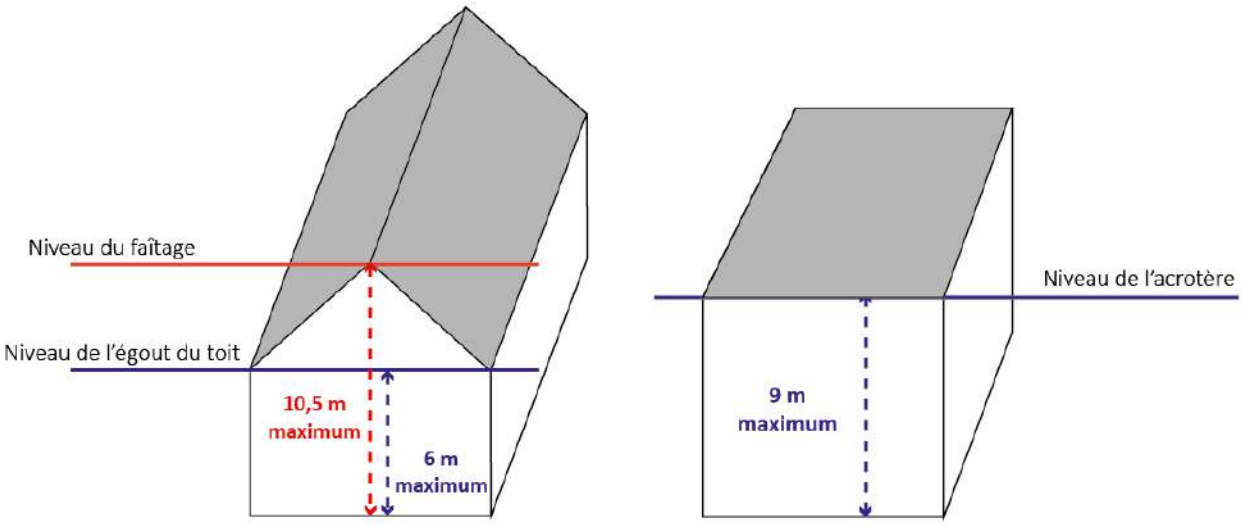
Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain à l'aplomb des constructions.



Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
  - 10,50 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit,
  - ou 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



- La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale ne pourra excéder 6 m au faîtage et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- Cette règle ne s'applique pas pour :
  - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …)

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Définition

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

Rappels

- ***Art. R.111-21.*** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Prescriptions

- **Aspect général**

  Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

  Les extensions de bâtiments anciens existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

- **La toiture**

  Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

  Des recommandations concernant les ouvertures en toiture sont présentées en annexe.

- **Façades**

  Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

  L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.

  Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

  Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois sont interdits.

  Les bardages bois de couleur naturelle ou peints sont autorisés.

- **Constructions à usage d'annexe**

  La couverture des bâtiments annexes sera identique à celle de la construction principale

- **Clôtures**

  Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

  Les clôtures, tant sur rue qu'en limite séparative, ne peuvent excéder 1,80 m de hauteur.

  L'emploi de plaques de béton préfabriqué sur toute la hauteur, fibrociments, fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.

  Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur.

  Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès automobile et un accès piéton est autorisée.

  En cas de démolition et reconstruction à l'identique de plus de 30 % de linéaire de mur, la reconstruction ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Si la démolition partielle concerne un linéaire inférieur à 30 % du mur existant, sa hauteur peut être identique à celle existante avant démolition.

  Les clôtures sur rue doivent être constituées d'une partie pleine en soubassement, d'une hauteur ne pouvant pas excéder 0,80 m, surmontée d'un dispositif rigide à claire-voie.

  Toutefois :

  - dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à l'une des voies

  - les clôtures situées en limite du domaine public autre qu'une voie sont exemptées de cette règle.

  - la conception doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière au niveau du sol.

- **Implantation des capteurs solaires**

  Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

  - Il faut rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
  - En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,
  - La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,

- **Dispositions diverses**

  Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Expression de la règle

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Constructions destinées à l'habitation	Au moins 2 places par logement à partir de 50 m² de surface de plancher ; au moins 1 place seulement en deçà.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 m de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **En secteur UCa**, 50 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts en pleine terre.
- **En secteur UCb**, 40 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts en pleine terre.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales listées en annexe du présent règlement.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche entière de 200 m² de terrain libre de toute construction.
- Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour 4 emplacements.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques

Lors de la réalisation d'un programme de plus de 10 logements nouveaux, les constructeurs doivent obtenir le label THPE. Les constructeurs doivent réduire la consommation énergétique primaire des bâtiments d'au moins 20% (pourcentage de réduction des Bbio max et Cep max par rapport au niveau de la RT 2012). L'objectif est d'atteindre une consommation annuelle maximale d'environ 40 kWhEP/m².an.

Performances environnementales

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte **dans la mesure du possible** les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Toitures terrasse
Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications et fibre optique) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Chapitre 4 : Zone UD

ZONE D'ACTIVITÉS

Caractère de la zone

La zone UD, est une zone située à l'entrée de la commune sur la RD 449.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les hébergements hôteliers.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes occupations et utilisations suivantes sous réserve :
- ***de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,***
- ***de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.***

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts indispensables aux activités autorisées.
- Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'habitation dans le cadre de logements nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments d'activités.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les comblements, affouillements et exhaussements de sol quels que soient leurs dimensions, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires (aménagements paysagers, hydrauliques, travaux d'infrastructures routières, recherche archéologique, etc.) et accessoires à des projets autorisés (aménagements paysagers,….).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES ET DESSERTE

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et à la taille des véhicules amenés à les desservir.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
    - À l'importance et à la destination des constructions projetées,
    - Aux besoins de circulation du secteur,
    - Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Toutes les voies nouvelles auront les caractéristiques suivantes :
    - Une largeur de chaussée de 8,5 m minimum dont un trottoir de 1,40 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du SIVOA établi en application du Code de la santé Publique et annexé au présent PLU.

- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

- Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

- Dans la zone relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de l'Orge aval figure en document n°7 annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :
  - par récupération,
  - par infiltration.

- En cas d'impossibilité technique de récupération ou d'infiltration dans le sous-sol et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé après un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. La protection efficace du milieu naturel doit être assurée.

- En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

- Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

3- AUTRES RESEAUX (ÉLECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS)

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 m au moins de l'alignement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêts général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement de la voie,
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la voie.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées :
  - soit sur les limites séparatives;
  - soit en retrait, en respectant une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.
- Une distance d'au moins 5 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance sera portée à 8 m en cas d'ouverture créant des vues (telle que définie dans le lexique du présent règlement).

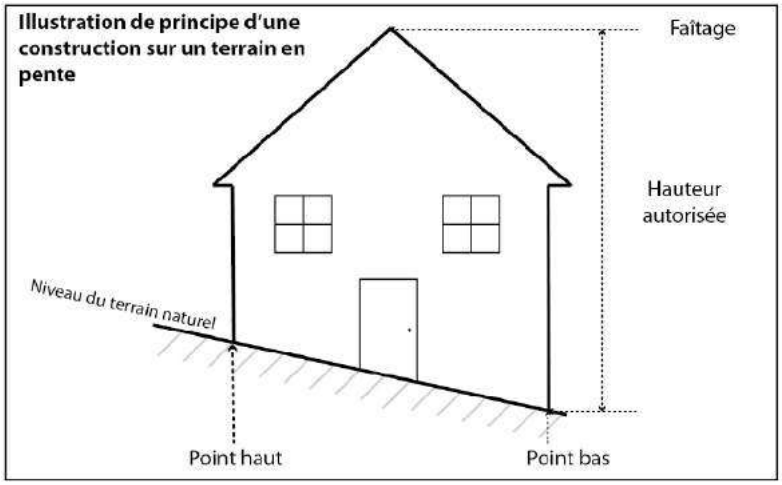
ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

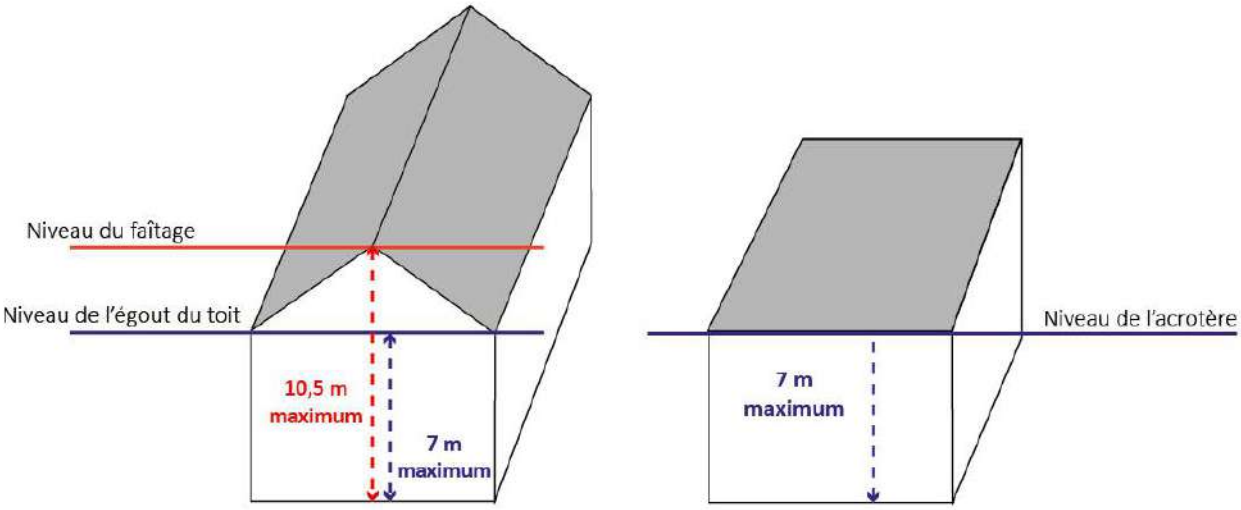
Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb des constructions.



Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10,50 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.



- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

Rappels

- ***Art. R.111-21.*** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Prescriptions

- **Aspect général**

  L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

  Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.

  L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …), peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

- **Abords des bâtiments**

  Dans un souci d'intégration au site, il sera porté une attention spéciale :

  - À l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques,

  - À l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.

  Tout dépôt de matériaux, compacteur à déchets ou benne à déchets même provisoire, sont interdits à l'extérieur des bâtiments.

- **Façades**

  Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

  L'emploi à nu, de parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit.

- **Toitures**

  Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

  Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres.

- **Clôtures**

  Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

  La hauteur maximale des clôtures sur voie publique ou sur limite séparative est de 2,20 m.

- **Implantation des capteurs solaires**

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement, il faut rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
- Outre les aires de circulation et d'évolution nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, il devra être prévu des espaces de stationnement calculés en fonction de la totalité du nombre de véhicules de livraison, de service ainsi que les véhicules du personnel et de la clientèle.
- De toute façon, chaque activité devra pouvoir assurer sur son terrain, le stationnement de tous les véhicules dont les propriétaires auront une attache avec l'entreprise considérée (personnel ou clientèle).
- Pour les activités de dépôt une aire de déchargement pour les poids lourds est exigée à l'intérieur de la propriété.

Constructions destinées à l'habitation lorsque celles-ci sont liées à l'activité	au moins 2 places par logement à partir de 50 m² de surface de plancher ; au moins 1 place seulement en deçà.
Constructions destinées aux bureaux	Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.
Constructions destinées aux commerces	Au moins 1 place par 20 m² de surface de plancher.
Constructions destinées aux loisirs	Au moins 1 place par 20 m² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'artisanat	Au moins 1 place par 50 m² affectés à l'activité.

<u>Stationnement des vélos</u>
Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 m de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 20 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts en pleine terre.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales listées en annexe du présent règlement.
- A l'exception des accès et des stationnements, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres.
- Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour 4 emplacements.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR

SECTION 3 : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMÉRIQUE

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances environnementales

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte **dans la mesure du possible** les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Toitures terrasse
Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications et fibre optique) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Chapitre 5 : Zone UE

Zone à vocation d'activités économiques : LES LOGES

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'activités économiques, située à l'intersection de la RD19 et de la ligne C du RER à l'Est de la commune.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les hébergements hôteliers.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve :

- ***de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,***
- ***de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.***

- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées aux commerces.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'habitation dans le cadre de logements nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments d'activités.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les comblements, affouillements et exhaussements de sol quels que soient leurs dimensions, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires (aménagements paysagers, hydrauliques, travaux d'infrastructures routières, recherche archéologique, etc.) et accessoires à des projets autorisés (aménagements paysagers,….).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES ET DESSERTE

Définition

Un accès est le point de passage entre le terrain et la voie ouverte à la circulation.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et à la taille des véhicules amenés à les desservir.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès aux établissements seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

2 – VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

  - A l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - Aux besoins de circulation du secteur,
  - Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Toutes les voies nouvelles auront les caractéristiques suivantes :

  - Une largeur de chaussée de 10 m minimum.
  - Des rayons de braquage qui en plan seront de 15 m par rapport à l'axe de la voie.
  - Un trottoir de 1,40 m de large de chaque côté.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du SIVOA établi en application du Code de la santé Publique et annexé au présent PLU.

- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

- Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

- Dans la zone relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de l'Orge aval figure en document n°7 annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :
  - par récupération,
  - par infiltration.

- En cas d'impossibilité technique de récupération ou d'infiltration dans le sous-sol et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé après un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. La protection efficace du milieu naturel doit être assurée.

- En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

- Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

3- AUTRES RESEAUX (ÉLECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS)

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement de la voie
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la voie

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doivent être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.
- Une distance d'au moins 5 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance sera portée à 8 m en cas d'ouverture créant des vues (telle que définie dans le lexique du présent règlement).

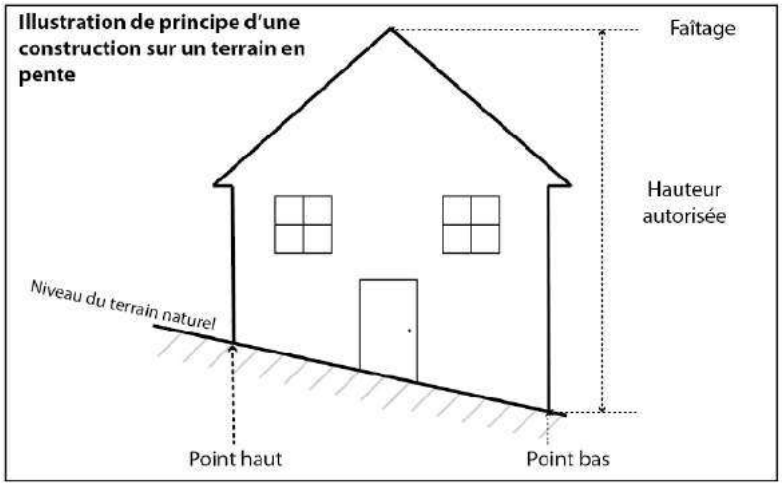
ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à :
  - 30 % de la surface du terrain si celui-ci est supérieur ou égal à 3 000 m^2,
  - 40 % de la surface du terrain si celui-ci est inférieur à 3 000 m^2,
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

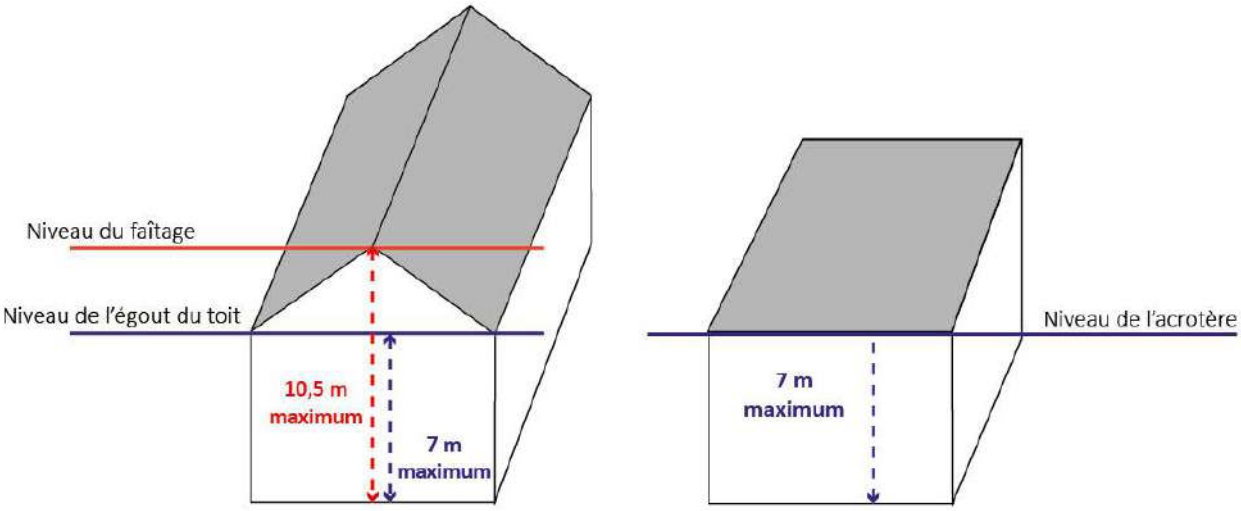
Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain au droit des constructions.



Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10,50 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.



- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

Rappels

- ***Art. R.111-21.*** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Prescriptions

- **Aspect général**

  L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

  Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.

  L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …), peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

- **Abords des bâtiments**

  Dans un souci d'intégration aux sites, il sera porté une attention spéciale :

  - À l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques,
  - À l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.

  Tout dépôt de matériaux, compacteur à déchets ou benne à déchets même provisoire, sont interdits à l'extérieur des bâtiments.

- **Façades**

  Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

  L'emploi à nu, de parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.

- **Toitures**

  Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

  Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres.

- **Clôtures**

  Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

  Elles seront constituées d'un grillage soudé rigide plastifié.

  La hauteur maximale des clôtures sur voie publique ou sur limite séparative est de 2,20 m.

- **Implantation des capteurs solaires**

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement, il faut rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
- Outre les aires de circulation et d'évolution nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, il devra être prévu des espaces de stationnement calculés en fonction de la totalité du nombre de véhicules de livraison, de service ainsi que les véhicules du personnel et de la clientèle.
- De toute façon, chaque industrie devra pouvoir assurer sur son terrain, le stationnement de tous les véhicules dont les propriétaires auront une attache avec l'entreprise considérée.
- Pour les activités industrielles et de dépôts une aire de déchargement pour les poids lourds est exigée à l'intérieur de la propriété.

Constructions destinées à l'habitation lorsque celles-ci sont liées à l'activité	Au moins 2 places par logement à partir de 50 m² de surface de plancher ; au moins 1 place seulement en deçà.
Constructions destinées aux bureaux	Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.
Constructions destinées aux commerces	Au moins 1 place par 20 m² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'artisanat	Au moins 1 place par 50 m² affectés à l'activité.

<u>Stationnement des vélos</u>
Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 m de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 20 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts en pleine terre.
- Sur les parkings (hors stockage de véhicules) il devra être planté au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- A l'exception des accès et des stationnements, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR

SECTION 3 : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMÉRIQUE

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances environnementales

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte **dans la mesure du possible** les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Toitures terrasse
Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications et fibre optique) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 6 : Zone AU A

Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat

Caractère de la zone

La zone AU A est un ensemble d'espaces libres présents dans le tissu urbain. Cette zone a pour but de favoriser la densification à court terme des espaces encore urbanisables.

Cette zone est soumise au respect d'orientations d'aménagement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les constructions à vocation d'activité industrielle.
- Les entrepôts.
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article AU A-2.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE AU A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve :

- ***d'être compatibles avec le document d'Orientations d'Aménagement et notamment en ce qui concerne la densité de logement***
- ***d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,***
- ***de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,***
- ***de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.***

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements ou créant au moins 800 m² de surface plancher, au moins 30 % du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme),
  - que lors de la réalisation d'un programme de 4 à 11 logements, au moins 25 % du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme).

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat compatibles avec un pôle résidentiel.
- Les constructions destinées aux bureaux compatibles avec un pôle résidentiel.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les comblements, affouillements et exhaussements de sol quels que soient leurs dimensions, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires (aménagements paysagers, hydrauliques, travaux d'infrastructures routières, recherche archéologique, etc.) et accessoires à des projets autorisés (aménagements paysagers,….).

Protections, risques, nuisances

- La zone AU A est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit sera imposé.
- La zone AU A est en partie concernée par un aléa moyen à fort, dû au risque de retrait-gonflement des argiles. À ce titre, des prescriptions sont édictées dans les dispositions générales du présent règlement.
- Le territoire communal est en partie concerné par un risque de remontées de nappes. À ce titre, des prescriptions sont édictées dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1 – ACCES ET DESSERTE

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- La largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies correspondent aux voies publiques ou privées permettant d'accéder aux terrains.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

  - À l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - Aux besoins de circulation du secteur,
  - Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Toutes les voies nouvelles auront une largeur minimum relative au nombre de logements à desservir :

  - De 2 à 5 logements 6,50 m minimum avec une chaussée permettant le croisement des véhicules et un trottoir de 1,50 m au moins.
  - Au-delà de 5 logements 8,50 m avec une chaussée permettant le croisement des véhicules et 2 trottoirs de 1,50 m au moins.

- Les voies se terminant en impasse seront évitées chaque fois que la typologie du terrain le permet.
- Toutefois si des voies nouvelles en impasse sont créées elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du SIVOA établi en application du Code de la santé Publique et annexé au présent PLU.
- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.
- Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

- Dans la zone relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de l'Orge aval figure en document n°7 annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :
  - par récupération,
  - par infiltration.

- En cas d'impossibilité technique de récupération ou d'infiltration dans le sous-sol et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé après un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. La protection efficace du milieu naturel doit être assurée.

- En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

- Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 - AUTRES RESEAUX (ÉLECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS)

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE AU A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE AU A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait d'au moins 2 m de l'alignement des voies.

ARTICLE AU A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
  - sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 2 m.
  - Et en retrait minimal de 4 m des limites séparatives de fond de parcelle.
- Toutefois, les constructions doivent toujours être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives constituant une limite avec la zone UA ou la zone UB. Ce retrait est d'au moins :
  - 6 m si la façade faisant face à la limite latérale comporte des ouvertures créant des vues (telles que définies dans le lexique du présent règlement),
  - 2 m si la façade faisant face à la limite latérale n'en comporte pas.
- Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 12 m² auront un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêts général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative

ARTICLE AU A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETÉ

- Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance sera portée à 6 m en cas d'ouverture créant des vues (telle que définie dans le lexique du présent règlement).

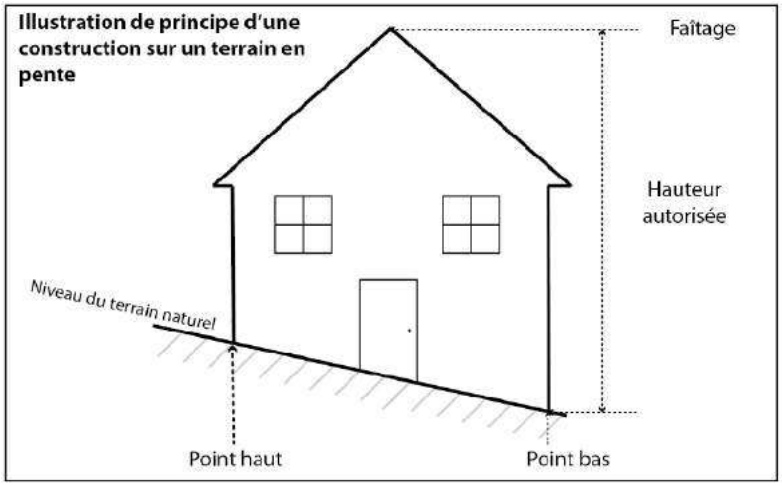
ARTICLE AU A 9 - EMPRISE AU SOL

- Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

ARTICLE AU A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

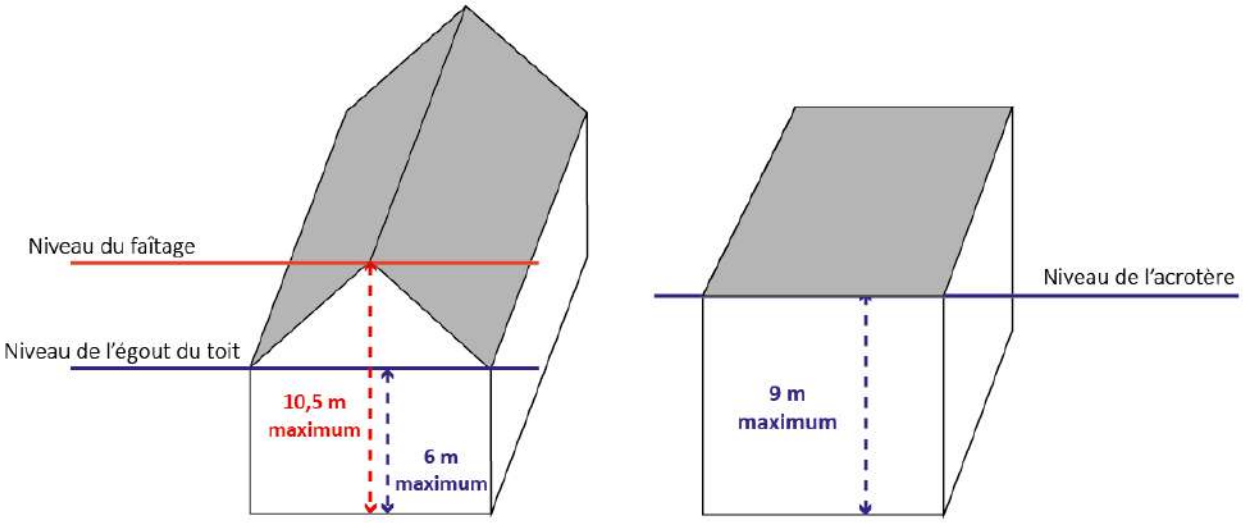
Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain à l'aplomb des constructions.



Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
  - 10,50 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit,
  - ou 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



- La hauteur maximale des annexes, non accolées à la construction principale, est limitée à 6 m au faîtage et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Cette règle ne s'applique pas pour :
  - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …)
  - l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

ARTICLE AU A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

Rappels

- ***Art. R.111-21.*** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Prescriptions

- **Aspect général**

  Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

  Les extensions de bâtiments anciens existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

- **La forme**

  Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

  Les ouvertures en façades et en toitures doivent respecter les dimensions, les proportions et le rythme, des constructions avoisinantes.

  Pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur les constructions neuves, des caractéristiques formelles sensiblement différentes peuvent être autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- **La toiture**

  Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

  Des recommandations concernant les ouvertures en toiture sont présentées en annexe.

- **Aspect des matériaux et des couleurs**

  Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

  Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc.).

- **Les clôtures**

  Les clôtures, tant sur rue qu'en limite séparative, ne peuvent excéder 1,80 m de hauteur.

  L'emploi de plaques de béton préfabriqué sur toute la hauteur, fibrociments, fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.

  Les clôtures sur rue doivent être constituées d'une partie pleine en soubassement, d'une hauteur ne pouvant pas excéder 0,80 m, surmontée d'un dispositif rigide à claire-voie.

  Toutefois :

  - dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à l'une des voies

- les clôtures situées en limite du domaine public autre qu'une voie sont exemptées de cette règle.

- la conception doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière au niveau du sol.

- **Implantation des capteurs solaires**

  Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

  - Il faut rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
  - En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,
  - La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,

- **Dispositions diverses**

  Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

ARTICLE AU A 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Expression de la règle

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Constructions destinées à l'habitation Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	**Dans un rayon de 500 m autour de la gare** (matérialisé sur les documents graphiques), il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement. En dehors du rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), au moins 2 places par logement à partir de 50 m² de surface de plancher ; au moins 1 place seulement en deçà. **Dans un rayon de 500 m autour de la gare** (matérialisé sur les documents graphiques), il sera créé au moins 0,5 place de stationnement par logement. En dehors du rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), au moins 1 place par logement.
Constructions destinées aux bureaux	**Dans un rayon de 500 m autour de la gare** (matérialisé sur les documents graphiques), il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher. En dehors du rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.
Constructions destinées aux commerces	Au moins 1 place par 20 m² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'artisanat	Au moins 1 place par 50 m² de surface de plancher affectés à l'activité.

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 m de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE AU A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 20 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts en pleine terre.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales listées en annexe du présent règlement.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche entière de 200 m² de terrain libre de toute construction.
- A l'exception des accès et des stationnements, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres.
- Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour quatre emplacements.

ARTICLE AU A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR

SECTION 3 : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMÉRIQUE

ARTICLE AU A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques

Lors de la réalisation d'un programme de plus de 10 logements nouveaux, les constructeurs doivent obtenir le label THPE. Les constructeurs doivent réduire la consommation énergétique primaire des bâtiments d'au moins 20% (pourcentage de réduction des Bbio max et Cep max par rapport au niveau de la RT 2012). L'objectif est d'atteindre une consommation annuelle maximale d'environ 40 kWhEP/m².an.

Performances environnementales

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte **dans la mesure du possible** les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Toitures terrasse
Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE AU A 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications et fibre optique) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Chapitre 7 : Zone AU B – LE SOUCHET

Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat

Caractère de la zone

La zone AU B est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux***, identifiant le lieu-dit « le Souchet »,*** sur laquelle la commune envisage de se développer.

Cette urbanisation fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Cette zone est soumise au respect d'orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU B 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les autorisations et occupations du sol non mentionnées à l'article AU B 2.

ARTICLE AU B 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve :

- ***d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,***
- ***d'être compatible avec le document d'Orientations d'Aménagement et Programmation et notamment avec la densité de logement imposée,***
- ***d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,***
- ***de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,***
- ***de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.***

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions destinées aux commerces compatibles avec un pôle résidentiel.
- Les constructions destinées aux bureaux compatibles avec un pôle résidentiel.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les comblements, affouillements et exhaussements de sol quels que soient leurs dimensions, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires (aménagements paysagers, hydrauliques, travaux d'infrastructures routières, recherche archéologique, etc.) et accessoires à des projets autorisés (aménagements paysagers,….).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU B 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCES ET DESSERTE

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte), ou par une sente piétonne.

- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Définition

Dans cette zone il faut distinguer trois sortes de voies :

- Les voies « structurantes »,
- Les voies de desserte interne,
- Les voies aménagées en zone de rencontre.

Les premières sont des voies qui permettent d'irriguer l'ensemble de la zone et capable d'absorber le flux de circulation de l'opération d'aménagement d'ensemble et de ses abords. Les secondes desservent depuis les voies structurantes les différents quartiers.
Les voies aménagées en zone de rencontre sont des voies où la vitesse autorisée est limitée à 20 km/h, avec priorité à la circulation piétonne et aux mobilités douces.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - À l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - Aux besoins de circulation du secteur,
  - Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies « structurantes » auront une largeur minimum de 10,50 m avec une chaussée permettant le croisement des véhicules, 2 trottoirs de 1,50 m au moins, ou un cheminement piéton latéral, une bande paysagère et/ou des aires de stationnement le long de la chaussée, selon estimation des besoins. La largeur de ces voies pourra être localement réduite en fonction des contraintes du site, en respectant toutefois l'obligation de réalisation d'une chaussée double sens et d'un trottoir au moins, d'une largeur minimale de 1,5 m.
- Les voies de desserte interne auront une largeur minimum de 8,50 m, pouvant être localement réduite en fonction des contraintes existantes, avec 2 trottoirs de 1,50 m au moins, ou une bande paysagère et/ou des aires de stationnement selon estimation des besoins le long de la chaussée et un seul trottoir.
- Les voies aménagées en zone de rencontre auront une largeur minimum de 5,5 m en double sens et 3,5 m en sens unique.
- L'ouverture de circulations douces sera exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou renforcer les liaisons avec le centre-ville, conformément au document d'Orientation d'Aménagement du PLU.

ARTICLE AU B 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du SIVOA établi en application du Code de la santé Publique et annexé au présent PLU.

- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

- Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

- Dans la zone relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de l'Orge aval figure en document n°7 annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :
  - par récupération,
  - par infiltration.

- En cas d'impossibilité technique de récupération ou d'infiltration dans le sous-sol et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé après un pré-traitement appro-

prié, conformément à la réglementation en vigueur. La protection efficace du milieu naturel doit être assurée.

- En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

- Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

3- AUTRES RESEAUX (ÉLECTRICITE, GAZ, TELEPHONE)

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

- Les coffrets seront intégrés soit :
  - Au bâti,
  - Dans des murets techniques,
  - Dans les clôtures.

ARTICLE AU B 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE AU B 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie, soit à 5,50 m au moins de cet alignement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement de la voie
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la voie

ARTICLE AU B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions doivent être implantées :
  - Sur une limite séparative au moins, avec un retrait de 2,50 m minimum par rapport à l'autre limite séparative.
  - D'une limite séparative à l'autre.

Toutefois, les bâtiments implantés à l'alignement d'une voie peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives.

- Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 12 m² auront un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative

ARTICLE AU B 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETÉ

- Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance sera portée à 8 m en cas en cas d'ouverture créant des vues (telle que définie dans le lexique du présent règlement).

ARTICLE AU B 9 - EMPRISE AU SOL

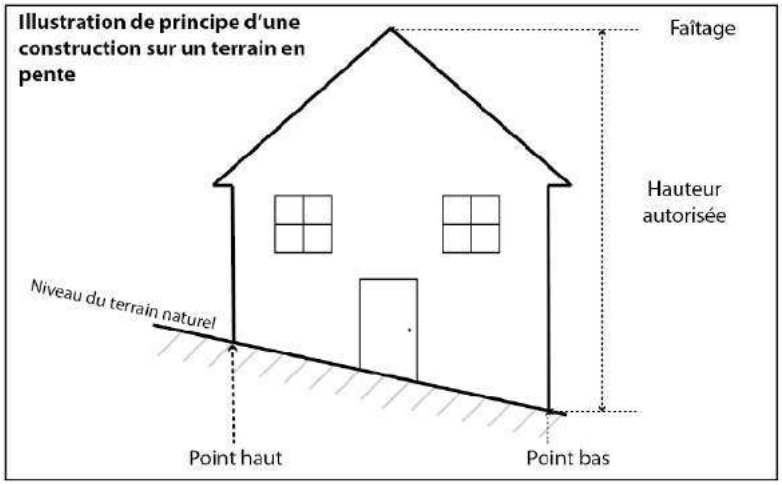
Expression de la règle

- Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

ARTICLE AU B 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère en cas de toiture terrasse, et au point le plus bas du terrain à l'aplomb des constructions.



Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12,5 m.
- La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 6 m.

- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

ARTICLE AU B 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

Rappels

- ***Art. R.111-21.*** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Prescriptions

- **La forme**

  Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

  Les ouvertures en façades et en toitures doivent respecter les dimensions, les proportions et le rythme, des constructions avoisinantes.

  Pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur les constructions neuves, des caractéristiques formelles sensiblement différentes peuvent être autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- **Aspect des matériaux et des couleurs**

  Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

  Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc.).

- **Les clôtures**

  Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions implantées sur le terrain et doivent tenir compte des abords et des lieux avoisinants. Leur conception doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière au niveau du sol.

ARTICLE AU B 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Expression de la règle

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sauf aménagement spécifique défini par le plan d'aménagement de la ZAC.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Constructions destinées à l'habitation Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	Au moins 2 places par logement à partir de 50 m² de surface de plancher ; au moins 1 place seulement en deçà. Au moins 1 place par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.
Constructions destinées aux commerces	Au moins 1 place par 20 m² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'artisanat	Au moins 1 place par 50 m² de surface de plancher affectés à l'activité.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 m de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE AU B 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Au moins 30% de la surface des terrains devront recevoir des plantations
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

ARTICLE AU B 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR

SECTION 3 : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMÉRIQUE

ARTICLE AU B 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE AU B 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n’est pas fixé de règle.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 8 : Zone A

Zone Agricole

Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle constituée des parties non équipées du territoire communal ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Destination de la zone

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les autorisations et occupations du sol non mentionnées à l'article A 2 et notamment les comblements, affouillements et exhaussements de sol quels que soient leurs dimensions.

ARTICLE A 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et agricoles :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole professionnelle, y compris toute activité réputée agricole par le code rural.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitants agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 20 m des bâtiments d'activités.

  Ce retrait pourra ne pas être respecté sous réserve que le pétitionnaire démontre l'existence :

  - D'impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief,
  - Ou de règles d'hygiène, notamment en cas de bâtiments d'élevage.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Protections, risques, nuisances

- Sur les espaces identifiés comme secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides sur les documents graphiques (enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEE), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides.

- La zone A est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit sera imposé.
- Le territoire communal est en partie concerné par un risque de remontées de nappes. A ce titre, des prescriptions sont édictées dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès aux établissements seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

2 – VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
    - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
    - aux besoins de circulation du secteur,
    - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins agricoles et de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du SIVOA établi en application du Code de la santé Publique et annexé au présent PLU.

- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

- Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

Eaux usées

- Dans la zone relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de l'Orge aval figure en document n°7 annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :
  - par récupération,
  - par infiltration.

- En cas d'impossibilité technique de récupération ou d'infiltration dans le sous-sol et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé après un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. La protection efficace du milieu naturel doit être assurée.

- En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

- Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 - AUTRES RESEAUX (ÉLECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS)

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement de la voie.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement de la voie
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la voie

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans le cas de parcelles contiguës à l'urbanisation actuelle ou future, les constructions et installations présentant des nuisances avérées (exemple : bâtiment d'élevage) doivent respecter un retrait minimum de 100 m par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions doivent être édifiées à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions, mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 m. La hauteur des constructions est mesurée à la perpendiculaire du faîtage au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doivent être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.
- Une distance d'au moins 5 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance sera portée à 8 m en cas d'ouverture créant des vues (telle que définie dans le lexique du présent règlement).

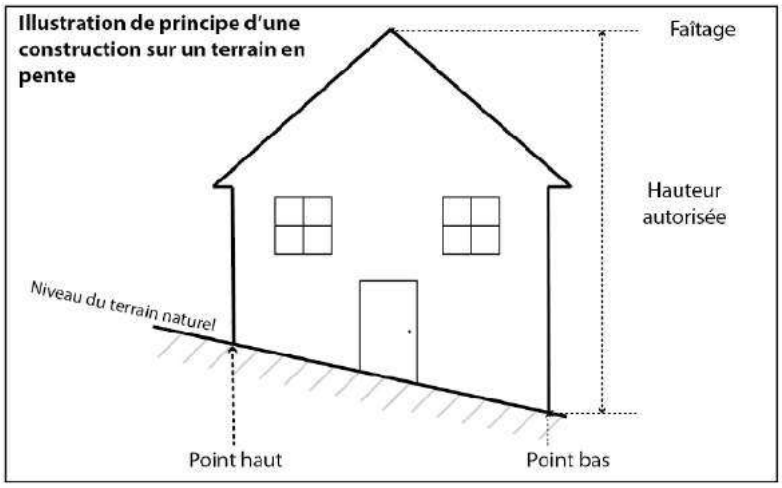
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

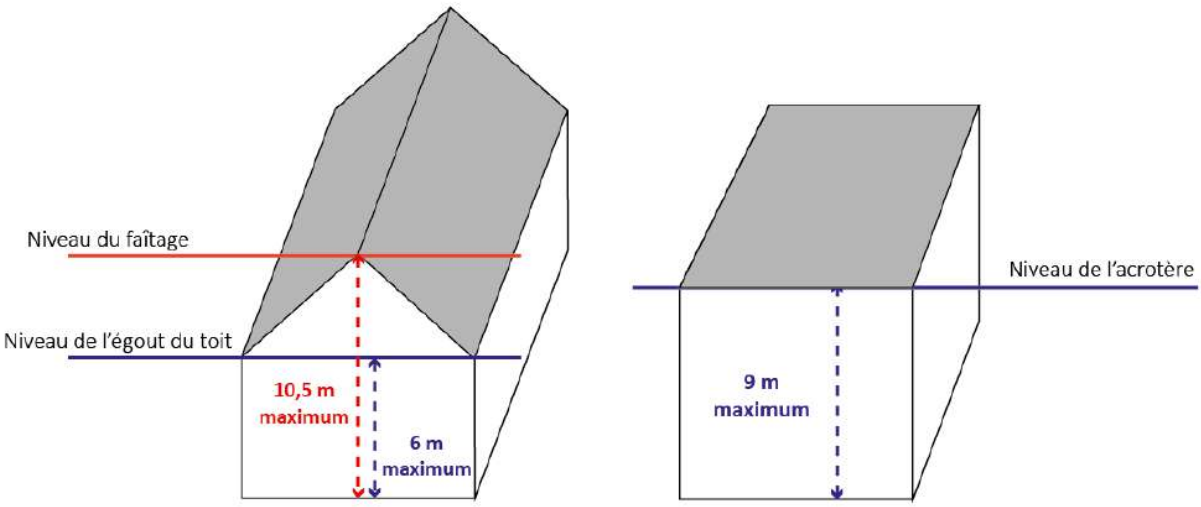
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain à l'aplomb des constructions.



Expression de la règle

Dans l'ensemble de la zone UB :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne pourra excéder :
  - 10,5 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit,
  - ou 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Définition

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

Rappels

- ***Art. R.111-21.*** *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Prescriptions

- **La forme**

  Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain à proximité et le paysage avoisinant.

  Les ouvertures doivent respecter les dimensions, les proportions, le rythme, et pour les toitures la forme des lucarnes des constructions avoisinantes.

  Pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur les constructions neuves, des caractéristiques formelles sensiblement différentes peuvent être autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- **Aspect des matériaux et des couleurs**

  Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.

  Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc.).

- **Les clôtures**

  Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions implantées sur le terrain et doivent tenir compte des abords et des lieux avoisinants.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Pour les constructions destinées à l'habitation :
  - **Dans un rayon de 500 m autour de la gare** (matérialisé sur les documents graphiques), il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement.
  - **En dehors du rayon de 500 m autour de la gare** (matérialisé sur les documents graphiques), au moins 2 places par logement à partir de 50 m² de surface de plancher ; au moins 1 place seulement en deçà.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les dépôts éventuels doivent être accompagnés par un écran de végétation épais et non caduque d'essences locales telles que listées en annexe.
- Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée…) doit être prévu autour de ces bâtiments.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR

SECTION 3 : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMÉRIQUE

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances environnementales

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte **dans la mesure du possible** les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Toitures terrasse
Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre 9 : Zone N

Zone Naturelle

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, qui sont à protéger en raison :

- De la qualité des sites,
- Des milieux naturels,
- Des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- De leur caractère d'espace naturel.

Cette zone identifie le bois de la Garenne intégralement couvert par un Espace Boisé Classé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les autorisations et occupations du sol non mentionnées à l'article N 2 et notamment les comblements, affouillements et exhaussements de sol quels que soient leurs dimensions.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont seules autorisées toutes occupations et utilisations suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

- Article non réglementé

2 – VOIRIE

- Article non réglementé

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

- Sans objet.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Sans objet.

Eaux pluviales

- Sans objet.

3 - AUTRES RESEAUX (ÉLECTRICITE, TELEPHONE)

- Sans objet.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Article non réglementé

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Article non réglementé

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETÉ

- Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Article non réglementé

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Article non réglementé

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Sans objet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR

SECTION 3 : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMÉRIQUE

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Sans objet.

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCÈS
L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

ACROTÈRE
Mur ou muret au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL
Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

ALIGNEMENT
L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou un emplacement réservé.

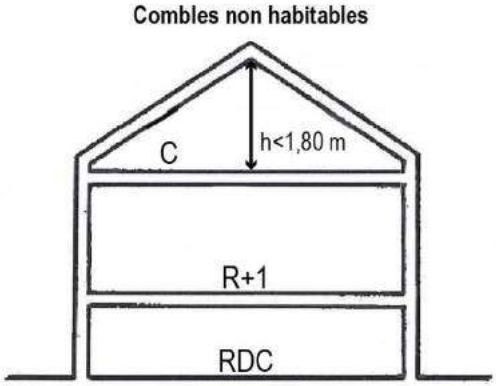
CONSTRUCTIONS ANNEXES À L'HABITATION
Les constructions annexes à l'habitation sont situées sur une même unité foncière que le bâtiment principal, mais sont affectées à un autre usage que l'habitation. Elles peuvent être attenantes ou non au bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle…
Toute affectation d'habitation est exclue.

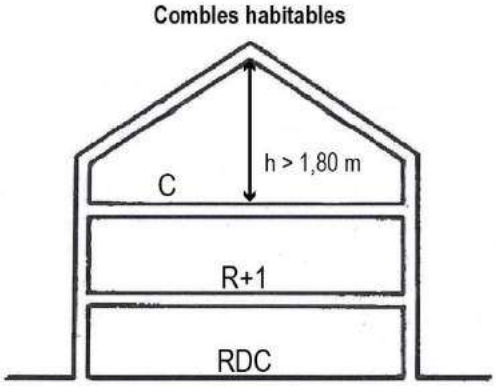
CAMPING CARAVANING
Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. À distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE
Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

COMBLES
Les combles sont les parties du bâtiment situées sous le toit. Ils ne sont pas considérés comme habitables lorsque la hauteur intérieure du plafond au faitage est inférieure à 1,80m.





CONSTRUCTION
Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 C. urb), indépendamment de la destination ;
Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol. Les clôtures n'entrent pas dans cette catégorie pour l'application du règlement.

CONSTRUCTION PRINCIPALE
Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

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

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE
Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative.

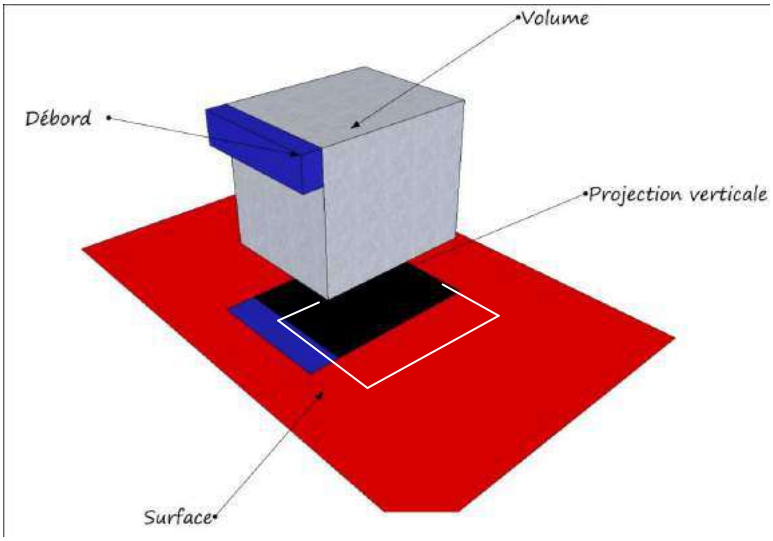
DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN
Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

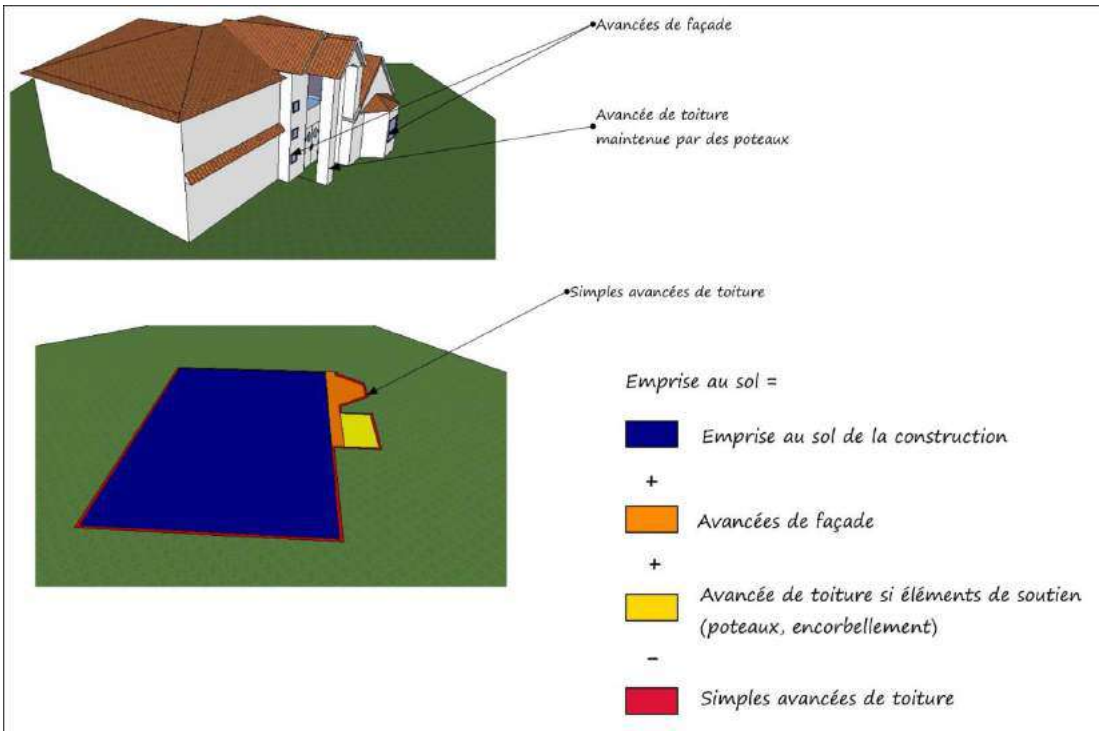
ÉLAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETÉ
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 m à moins de 2 m de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ
Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,….) ou des opérations de voirie (création, élargissement, …). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

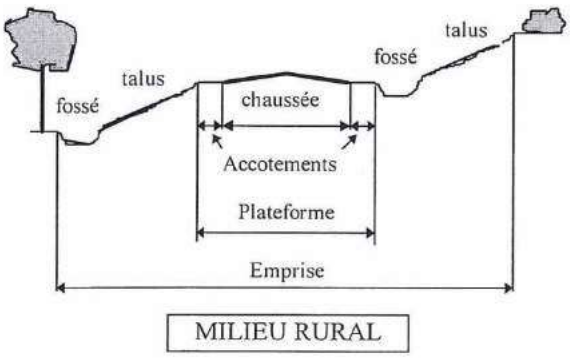
EMPRISE AU SOL
C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol.

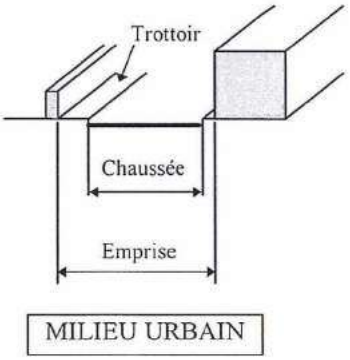


Sont exclus de l'emprise au sol :
- Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons
- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches
- Les simples débords de toitures, sans encorbellement ni poteaux de soutien



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).





EMPRISES PUBLIQUES
Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES
Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL
Elévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

FAÇADES
Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

FAITAGE
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HABITAT COLLECTIF
Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS
Constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HABITAT INDIVIDUEL
Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN
Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement ou la limite d'emprise des voies privées.

- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

Exemples :

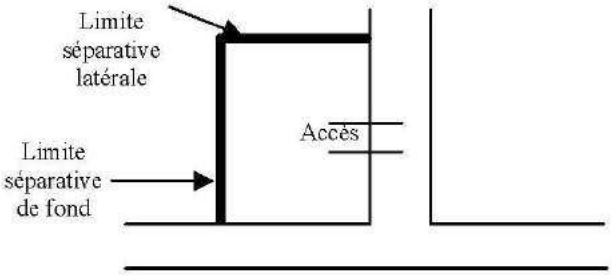


Fig 1

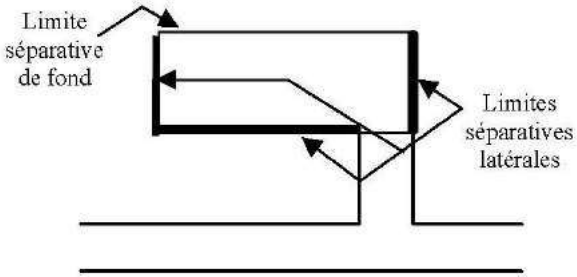


Fig 2

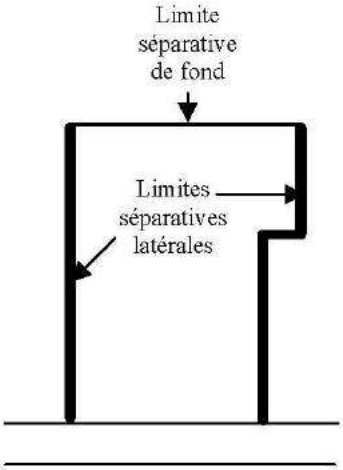


Fig 3

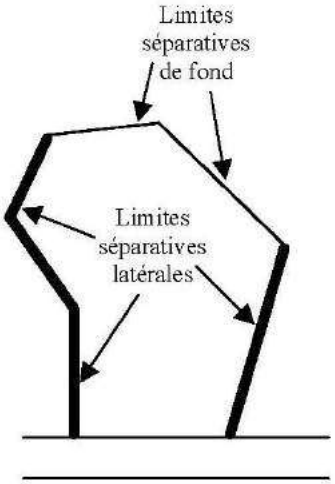


Fig 4

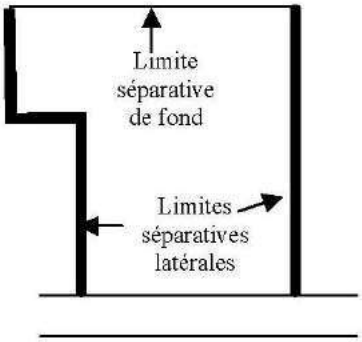


Fig 5

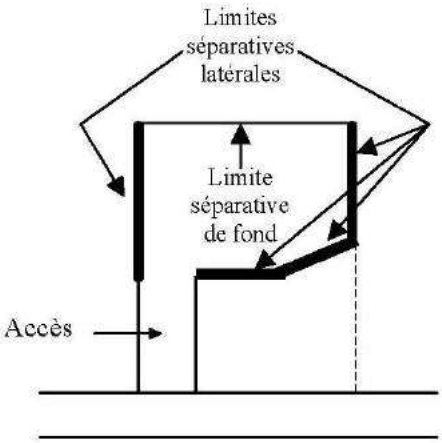


Fig 6

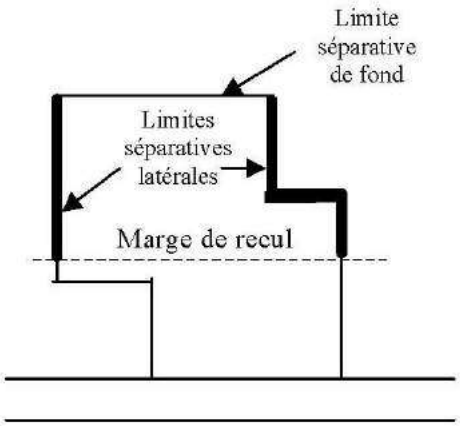


Fig 7

LOTISSEMENT
Division d'une unité foncière en vue de l'implantation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MISE EN DEMEURE D'ACQUÉRIR
Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,….) de l'acquérir dans un délai d'un an.

NIVEAU
Étage, y compris le rez-de-chaussée ; exemple : 4 niveaux = R + 3 étages.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPÉRATION DE CONSTRUCTIONS GROUPÉES
Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur une même unité foncière, cet ensemble pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

OUVERTURES

L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder. La notion d'ouverture créant des vues telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- les fenêtres
- les portes fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

Sont considérés comme ouverture ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

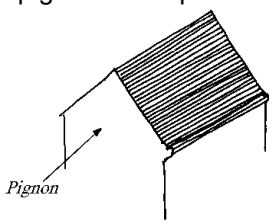
- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) dans la limite de 1,50 m²
- Les pavés de verre
- Les ouvertures sur cage d'escalier

OUVRAGES EN SAILLIE
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE
C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON ET MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



PLANCHER
Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE
Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

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

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

RECONSTRUCTION APRÉS SINISTRE
Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

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

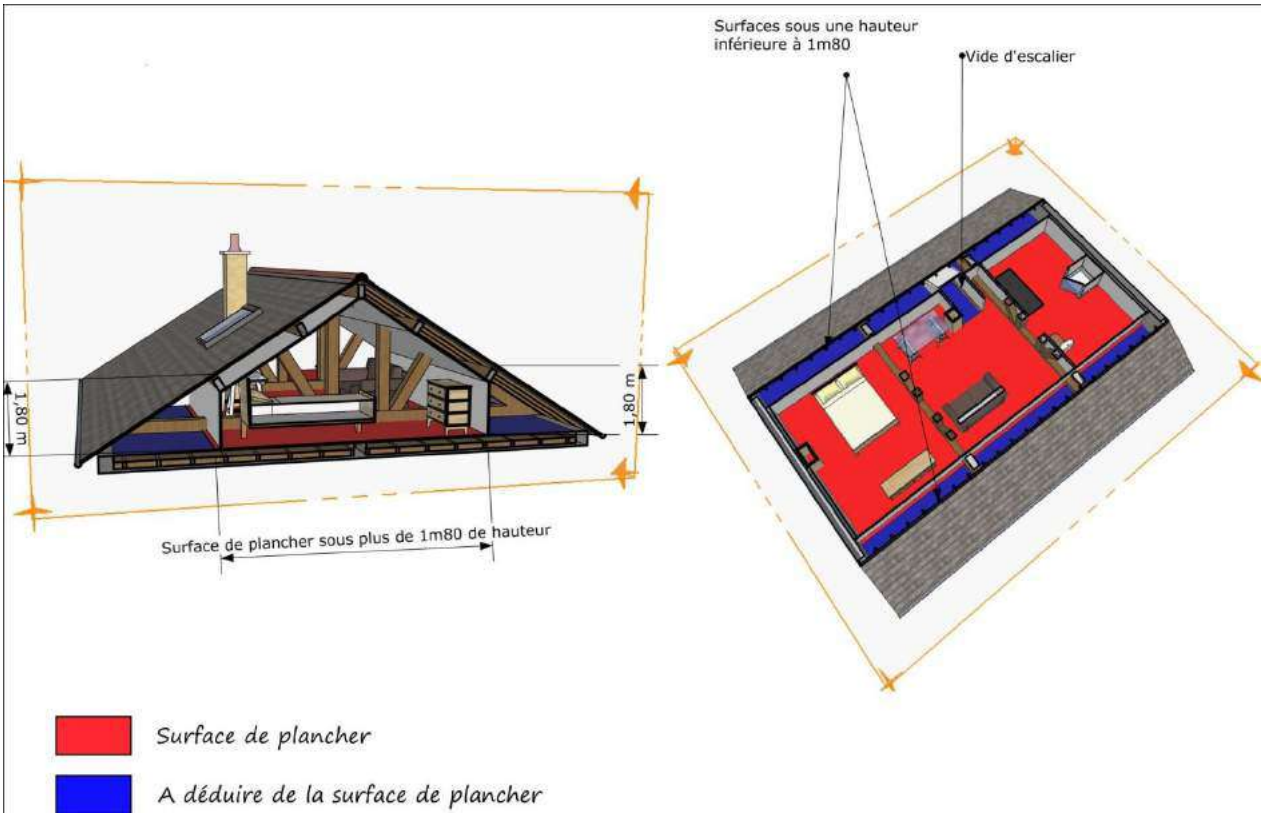
RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS
Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler

SECTEUR
Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SOUS-SOL
Étage de locaux souterrains ou semi-enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

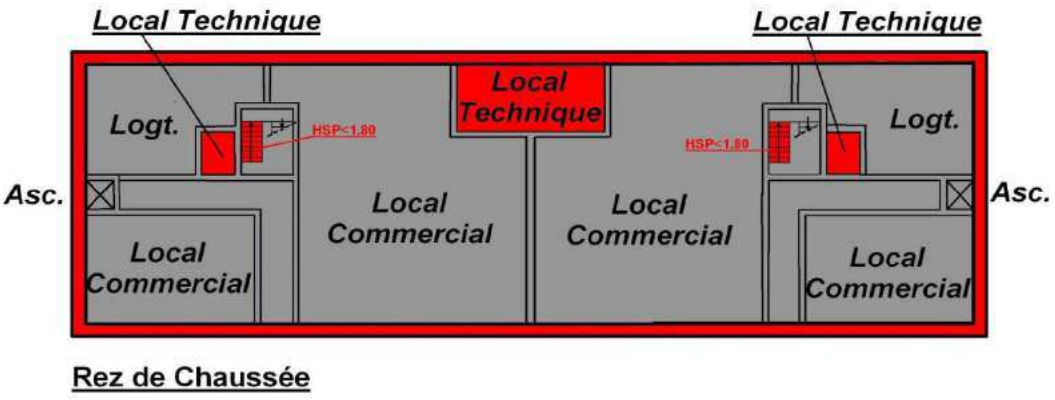
SURFACE DE PLANCHER
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

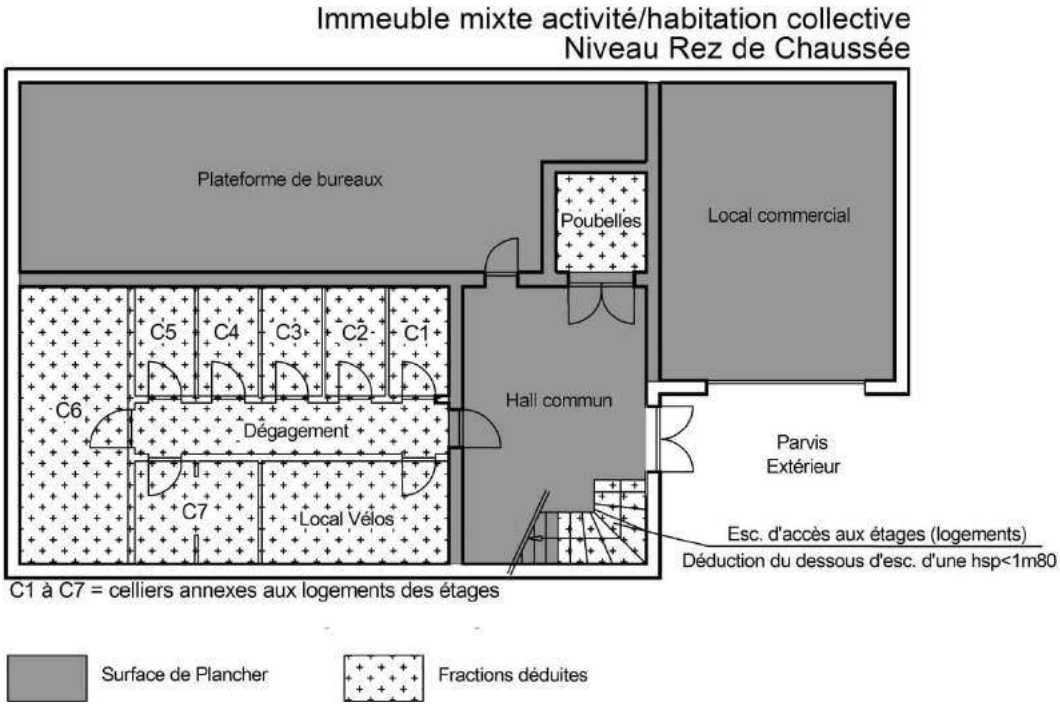
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de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


Surfaces sous une hauteur inférieure à 1m80
Vide d'escalier
1,80 m
1,80 m
Surface de plancher sous plus de 1m80 de hauteur
Surface de plancher
A déduire de la surface de plancher

Surfaces sous moins de 1m80 de hauteur
Nu intérieur de façade
Surface de plancher
A ne pas prendre en compte dans le calcul de la surface de plancher
Vides causés par les escaliers
Espace de stationnement
Surfaces sous avancée de toiture

- 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 ;

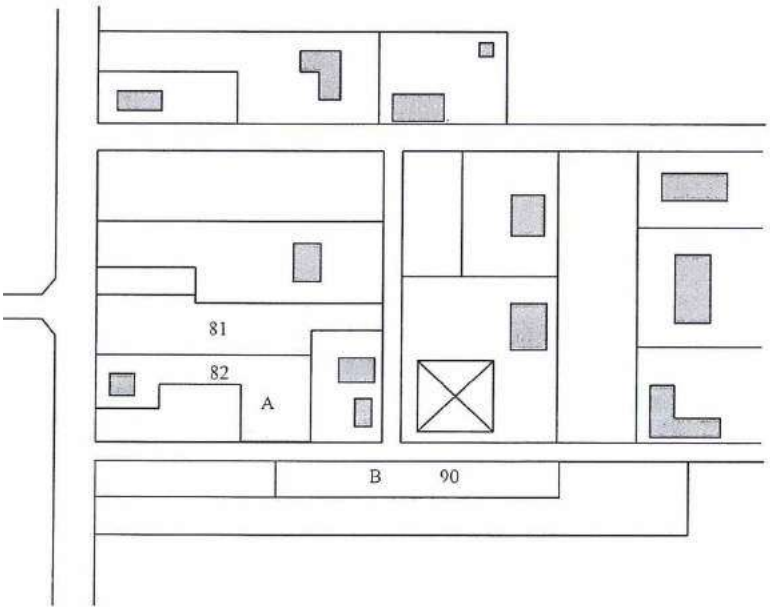




- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- 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.

TERRAIN D'ASSIETTE
Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN.**
Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL
Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE
Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions.

UNITÉ FONCIÈRE
Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE
Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

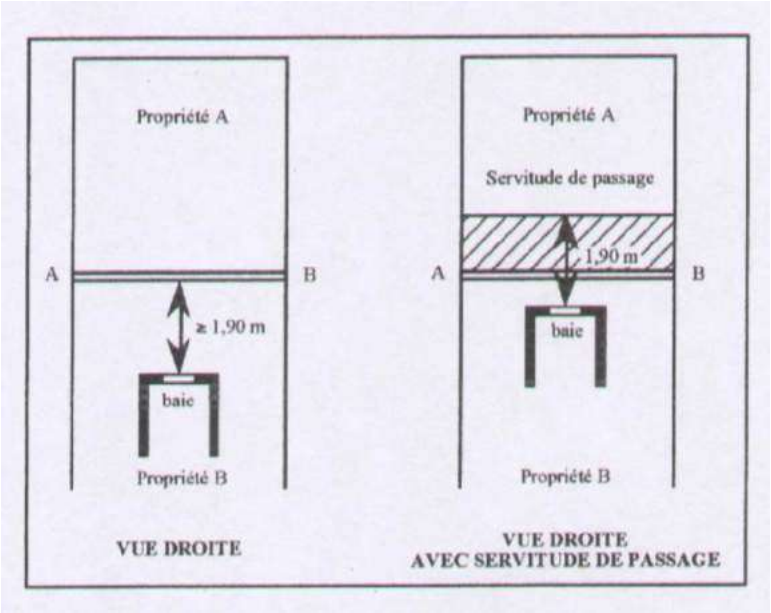
VOIE OUVERTE AU PUBLIC
S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS
S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

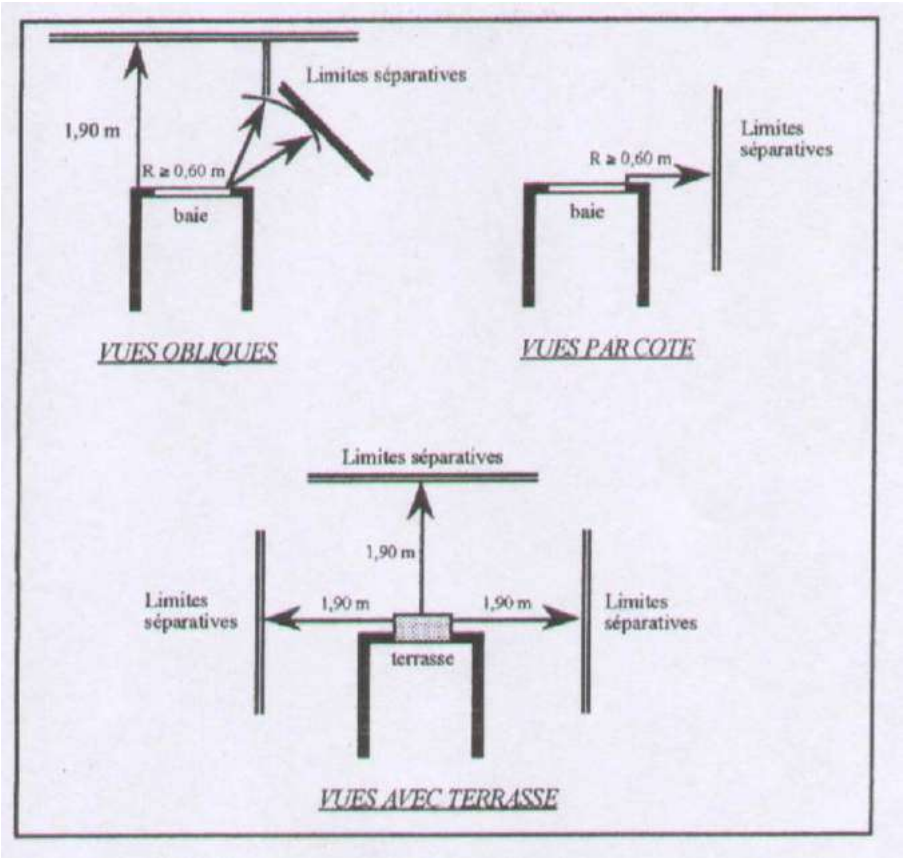
VOIE EN IMPASSE
Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

VUES
Dispositions de l'article 678 du Code Civil :
« 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. »

Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.



Dispositions de l'article 679 du Code Civil :
« 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. »
La règlementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 m des limites latérales du fond.



ZONE
Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

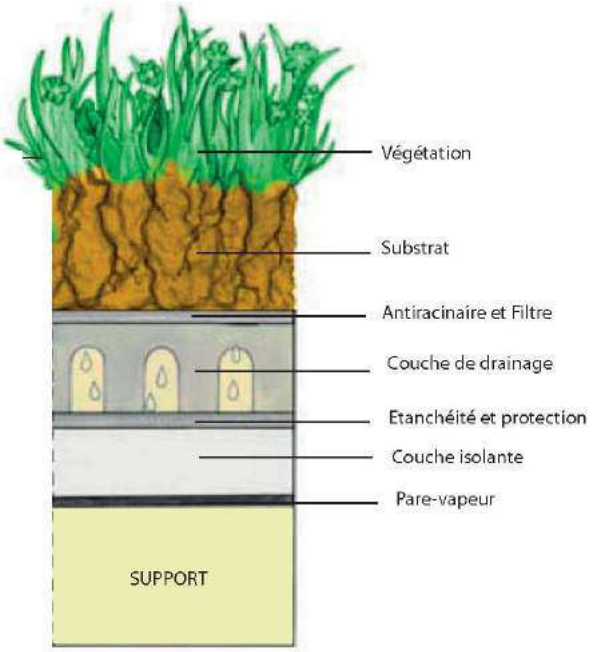
ZONE NON AEDIFICANDI
Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

ANNEXE 2 - RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- la **structure portante** ;
- une **couche d'étanchéité**. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant du bâtiment isolé qui se trouve en dessous ;
- une **couche** éventuelle **de drainage et de filtration**. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines ;
- une terre végétale ;
- une **couche végétale** si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : *sedum album, sedum sexangulare, sedum lydium*…) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée.

Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas, mais les coûts de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures-terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.

Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs. L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.

Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrites. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « *pré-végétalisés* » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

La couche de drainage et de filtration

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

Le substrat de croissance : terre végétale

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et adsorbantes (*pierre ponce, matériau expansé*, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyés..) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux prévégétalisés de sédums. 15 cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes.

Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

Pour les toitures de graminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

La couche végétale

Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit, de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

Les plantes à privilégier peuvent être :

- *plantes fleuries* : les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nains comme l'iris *Pumila* ; le géranium sanguin (g.sanguineum); les campanules, les centaurées, etc. ;
- *couvre-sols* : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thyms,les joubardes, etc. ;
- *graminées* : les fétuques et particulièrement la fétuque bleue (*Festuca glauca*) et fétuque améthyste (*Festuca amethystina*) particulièrement compact et décoratives ;
- *plantes vertes* : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc.

ANNEXE 3 - LISTE DES VÉGÉTAUX CONSEILLÉS ET DÉ-CONSEILLÉS

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français

LES VEGETAUX CONSEILLÉS

Cette liste est donnée à titre indicatif et est à adapter suivant le contexte.

Ж : Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc (Sorbus aria)
Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Bouleau pubescent (Betula pubescens ou B. alba)
Bouleau verruqueux (Betula verrucosa ou B. pendula)
Cerisier à grappes (Prunus padus)
Charme (Carpinus betulus)
Châtaignier (Castanea sativa)
Chêne pubescent (Quercus pubescens)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Chêne sessile ou rouvre (Quercus petraea ou Q. sessiliflora)
Cormier (Sorbus domestica)
Érable plane (Acer platanoïdes)
Érable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Hêtre (Fagus sylvatica)
Merisier (Prunus avium)
Néflier (Mespilus germanica)
Noyer commun (Juglans regia)
Noyer noir (Juglans nigra)
Orme (Umus resista - variété résistante à la graphiose)
Poirier (Pyrus pyraster ou P. communis)
Pommier sauvage (Malus sylvestris ou M. communis)
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)
Tremble (Populus tremula)
Sorbier des oiseleurs (Sorbus ocuparia)
Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle (voir les techniciens du Parc)

N.B. Pour le tilleul, les variétés Tilia tomentosa et Tilia x euchlora et platyphyllos sont à proscrire (car le nectar serait toxique pour les abeilles ou trop fragile).

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre :

Aubépine (Crataegus monogyna et C. laevigata)
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)
Cognassier (Cydonia vulgaris)
Églantier ou Rosier des chiens (Rosa canina)
Érable champêtre (Acer campestre)
Noisetier (Corylus avellana)
Prunellier (Prunus spinosa)
Saule marsault (Salix caprea)
Sureau (Sambucus nigra)
Viorne obier (Viburnum opulus)Ж

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité):

Amélanchier (Amelanchier ovalis)
Bourdaine (Frangula alnus)Ж
Camérisier à balais (Lonicera xylosteum)Ж
Cassis (Ribes nigrum)
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)Ж
Genêt à balais (Cytisus scoparius)Ж
Groseillier à maquereau (Ribes uva-crispa)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)Ж
Épine-vinette (Berberis vulgaris)
Viorne lantane/Viorne obier (Viburnum lantana /opulus)Ж

Persistants et semi-persistants

Charmille (Carpinus betulus, essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)
Houx (Ilex aquifolium)Ж, espèce de mi-ombre
Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus)
Troène commun (Ligustrum vulgare, semi-persistant)Ж
Genévrier commun (Juniperus communis)

Cette liste peut être complétée de quelques essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (Abelia x grandiflora)
Argousier (Hippophae rhamnoides)
Callicarpa (Callicarpa bodinieri)
Cistes (Cistus)
Cytise (Laburnum anagyroides)Ж
Deutzia (Deutzia)
Escallonia (Escallonia)
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)
Laurier-tin (Viburnum tinus)Ж
Lilas (Syringa vulgaris)
Lilas de Californie, Céanothe (Céanothus)
Oranger du méxique (Choisya ternata)
Osmanthe (Osmanthus heterophyllus)
Potentille (Potentilla fruticosa)
Seringat (Philadelphus)
Spirée (Spiraea arguta, thunbergii, x vanhouttei)
Symphorine (Symphoricarpos albus)

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (Lonicera periclymenum, L. henryi -variété semi-persistante-, L. japonica 'halliana' - variété persistante)Ж
Clématite (Clematis)Ж
Glycine (Wisteria sinensis)Ж
Hortensia grimpant (Hydrangea petiolaris)
Houblon (Humulus lupulus)
Lierre commun (Hedera helix)Ж
Rosiers grimpants
Vignes (Vitis vinifera)

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
Frêne commun (Fraxinus excelsior)
Saule marsault (Salix caprea)
Saule des vanniers ou osier commun (Salix viminalis)
Saule blanc (Salix alba)
Saule cendré (Salix cinerea)
Saule à oreillettes Salix aurita
Saule à trois étamines Salix triandra
Saule fragile Salix fragilis
Saule pourpre Salix purpurea humides
Saule roux Salix acuminata
Sureau noir Sambucus nigra
Tremble (Populus tremula)

Liste de plantes de zones humides

Acore (Acorus gramineus, Acorus calamus)
Baldingère (Phalaris arundinacea)
Carex à épis pendants Carex pendula
Carex cuivré Carex cuprina
Carex des marais Carex acutiformis
Carex des rives Carex riparia
Carex espacé Carex remota
Carex faux souchet Carex pseudocyperus
Carex hérissé Carex hirta
Carex paniculé Carex paniculata
Carex raide Carex elata
Grand plantain d'eau Alisma plantago-aquatica
Iris (Iris pseudacorus)
Jonc à fruits luisants Juncus articulatus
Jonc à tépales aigus Juncus acutiflorus
Jonc aggloméré Juncus conglomeratus
Jonc des crapauds Juncus bufonius
Jonc épars Juncus effusus
Jonc glauque Juncus inflexus
Lycope d'Europe (Lycopus europaeus)
Massette à feuilles étroites Typha angustifolia
Massette à feuilles larges Typha latifolia
Menthe à feuilles rondes Mentha suaveolens
Menthe aquatique Mentha aquatica
Menthe des champs Mentha arvensis
Myosotis des marais Myosostis palustris
Populage des marais (Caltha palustris)
Renouée amphibie Polygonum amphibium
Reine des Prés (Filipendula ulmaria)
Roseau commun (Phragmites communis)
Rubanier rameux Sparganium erectum
Sagittaire (Sagittaria latifolia)

Salicaire (Lythrum salicaria)
Scirpe des marais Eleocharis palustris
Véronique mouron d'eau Veronica anagallis-aquatica

EXEMPLES DE COMPOSITION VÉGÉTALE

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et à tendance séchant, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Aubépine (Crataegus monogyna)
Prunellier (Prunus spinosa)
Bourdaine (Frangula alnus)
Genêt (Cytisus scoparius)
Chêne sessile ou rouvre (Quercus petraea)
Châtaignier (Castanea sativa)
Bouleau verruqueux (Betula verrucosa ou B.pendula)
Merisier de sol acide (Prunus avium)

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée a mi-ensoleillée

Charmille (Carpinus betulus)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
Viorne obier (Viburnum opulus)
Néflier (Mespilus germanica)
Noisetier (Corylus avellana)
Saule marsault (Salix caprea)
Troène commun (Ligustrum vulgare)

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Érable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)
Lilas (Syringa vulgaris)
Merisier de sol calcaire (Prunus avium)
Viorne lantane (Viburnum lantana)
Amélanchier (Amelanchier ovalis)
Cornouiller male (Cornus mas)
Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus)

PLANTES DECONSEILLEES CAR BANALISANTES

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies monospécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou
Houx / Ilex (sauf Ilex aquifolium)
Laurier palme ou cerise (Prunus laurocerasus)
Laurier du Portugal (Prunus lusitanica)
Thuya (Thuja)
Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)
Berberis
Cyprès de Leyland (Cupressocyparis leylandii)
Eléagnus à feuillage panaché
Eucalyptus (Eucalyptus)
Faux Cyprès (Chamaecyparis)

Plantes fortement invasives sont indiquées en gras.

Arborée ou arbustive

Ailante ou Faux-vernis du Japon (Ailanthus altissima)
Arbre aux papillons (Buddleia davidii)
Aucuba (aucuba japonica)
Bambous (Phyllostachis)
Cerisier tardif (Prunus serotina)
Chêne rouge d'Amérique (Quercus rubra)
Cyprès de Lambert (Cupressus macrocarpa)
Érable negundo (Acer negundo)
Fusain du japon (Euonymus japonicus)
Genêt blanc (Cytisus multiflorus)
Genêt strié (Cytisus striatus)
Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana)
Laurier-cerise (Prunus laurocerasus)
Mahonia (mahonia aquifolium)
Mimosa (Acacia dealbata, A. longifolia, A. saligna et A.retinodes)
Mûrier blanc (Morus alba)
Pittosporum du Japon (Pittosporum tobira)
Pyracantha coccinea (Pyracantha coccinea)
Rhododendron pontique (Rhododendron ponticum)
Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)
Sumac de Virginie (Rhus typhina)
Troène à feuilles brillantes (Ligustrum lucidum)

Aquatique

Azolla fausse-fougère (Azolla filliculoides)
Elodée du Canada (Elodea canadensis)
Elodée à feuilles étroites (Elodea nuttallii)
Grande Elodée (Lagarosiphon major)
Jacinthe d'eau (Eichornia crassipes)
Jonc grêle (Juncus tenuis)
Jussie (Ludwigia grandiflora et L.peploides)
Luzerne arborescente (Medicago arborea)
Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)
Papyrus (Cyperus eragrostis et C. difformis)
Petite lentille d'eau (Lemna minutii et L. turionifera)

Vivace, herbacée

Asters américains (Aster lanceolatus, A. novi-belgii, A. squamatus, A. x salignus)
Balsamines / Impatiens (Impatiens glandulifera, I. parviflora, I. balfouri, I. capensis)
Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)
Bident (Bidens frondosa et B. connata)
Consoude hérissée ou rude (Symphytum asperum)
Ficoïde à feuilles en cœur (Aptenia cordifolia)
Lilas d'Espagne (Galega officinalis)
Onagre (Oenothera biennis, O. longiflora, O. striata)
Orpin de Helms (Crassula helmsii)
Orpin bâtard (Sedum spirium)
Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)
Renouée du Japon (Reynoutria japonica ou Polygonum cuspidatum)
Renouée de Sakhaline (Reynoutria sachalinensis)
Renouée hybride (Reynoutria x bohemica)
Sélaginelle de Krauss (Selaginella kraussiona)
Senecio (Senecio angulatus, S. deltoideus)
Seneçon sud-africain (Senecio inaequidens)
Solidage du Canada (Solidago candensis)
Solidage glabre (Solidago gigantea)
Stramoine / herbe à la taupe (Datura stramonium)
Véronique de Perse (Veronica persica)
Véronique voyageuse (Veronica peregrina)
Xanthium strumarium (Xanthium strumarium

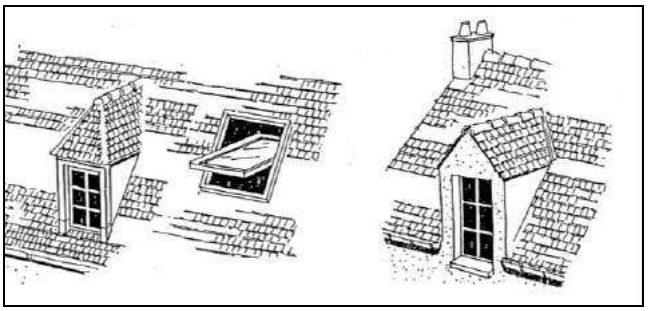
ANNEXE 4 - RECOMMANDATIONS POUR LES PERCEMENTS EN TOITURE

Les percements en toiture sont constitués soit par des chassis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue.

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières sans rebord en façade, ou à bout rabattu (lucarne capucine). Il faut éviter les trop grandes lucarnes rampantes qui détruisent l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (rapport minimum de la baie : 3/5ème). Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois. Les débords de toitures sur les jouées ne dépasseront pas de préférence 10 cm.

Percements en toiture recommandés :



Lucarne capucine

Châssis vitré

Lucarne à deux pans en bâtière sans rebord en façade

Percements à éviter :

Lucarnes rampantes

Chien assis

ANNEXE 5 – ANNEXE TECHNIQUE SUR LE RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 5

Construire en **terrain argileux**

La réglementation et
les bonnes pratiques

Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI…

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✔ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✔ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire… ;
- ✔ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✔ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1ER OCTOBRE 2020

L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand…

Vous vendez un terrain constructible

✔ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

✔ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

✔ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maitrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

✔ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :

- soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...) ;
- soit **demander** au constructeur **de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

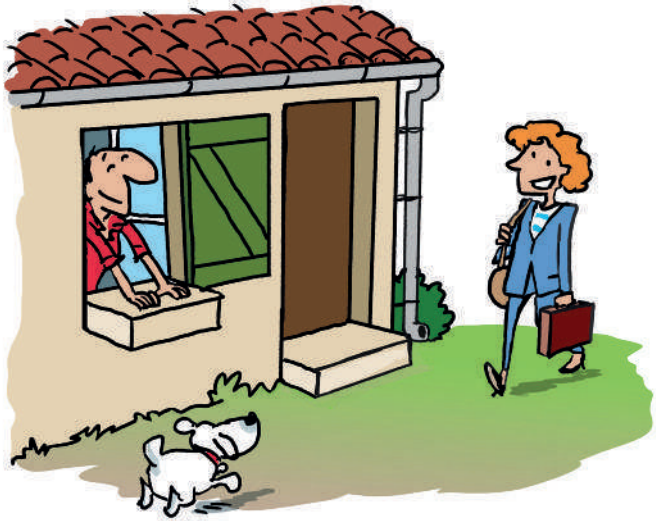
Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

✔ Vous êtes tenu :

- soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

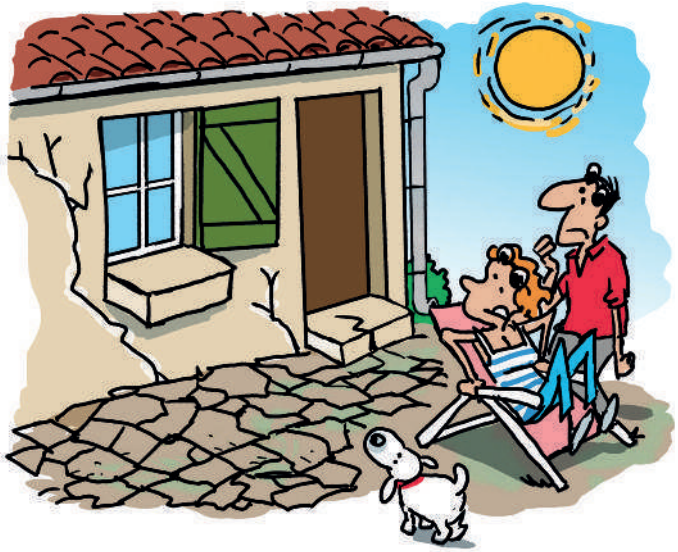
CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),
visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

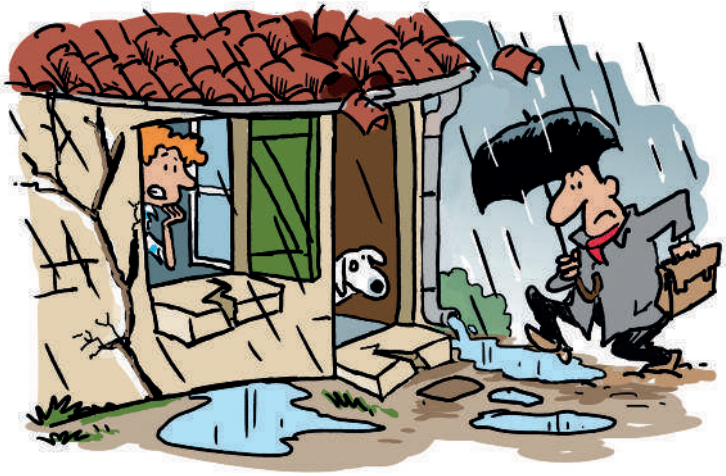


Les conséquences sur le bâti

✔ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✔ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

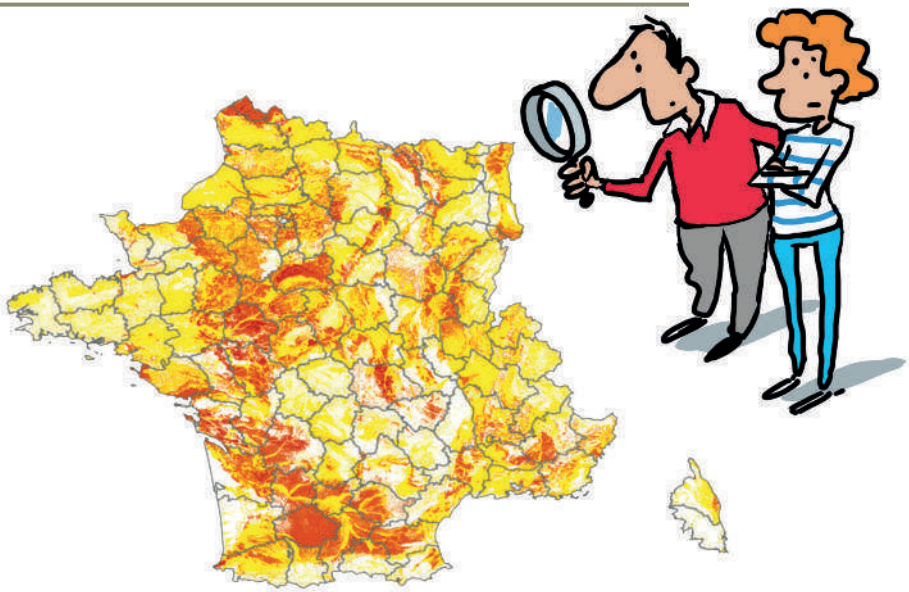
✔ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

https://www.georisques.gouv.fr

GÉORISQUES

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :
- faible
- moyenne
- forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✔ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

https://errial.georisques.gouv.fr/#/

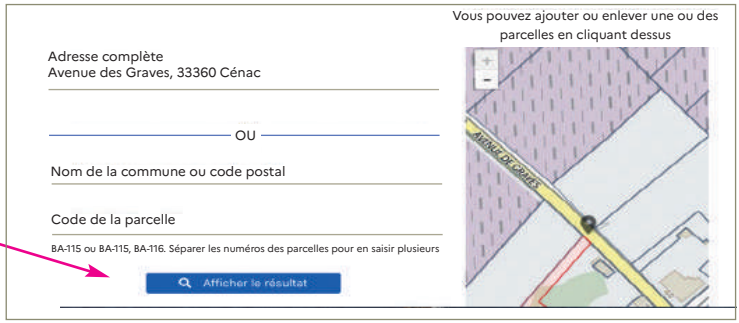
ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.

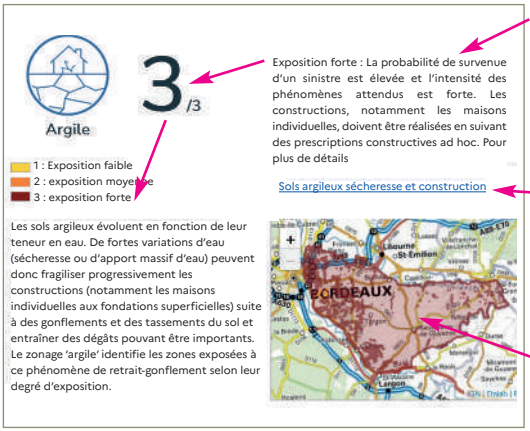
2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clic



3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».



La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✔ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site GÉORISQUES
https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/
Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».

✔ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/données#/dpt

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES

L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1er de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✔ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;**
- ✔ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.

Maître d'ouvrage

Maître d'œuvre

Constructeur

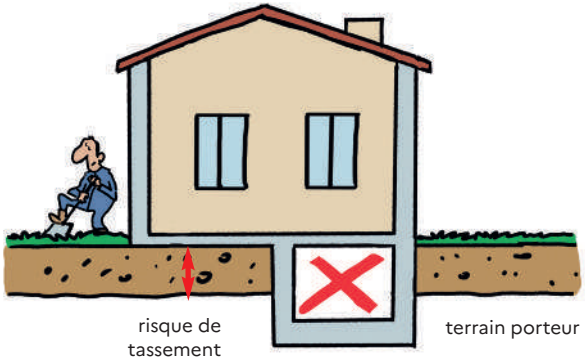
Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✔ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✔ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

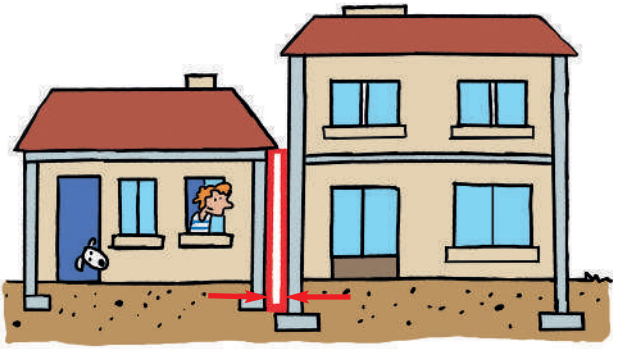
Adapter les fondations

✔ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
- béton armé coulé en continu,
- micro-pieux,
- pieux vissés,
- semelles filantes ou ponctuelles.

✔ Les sous-sols partiels sont interdits.



✔ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

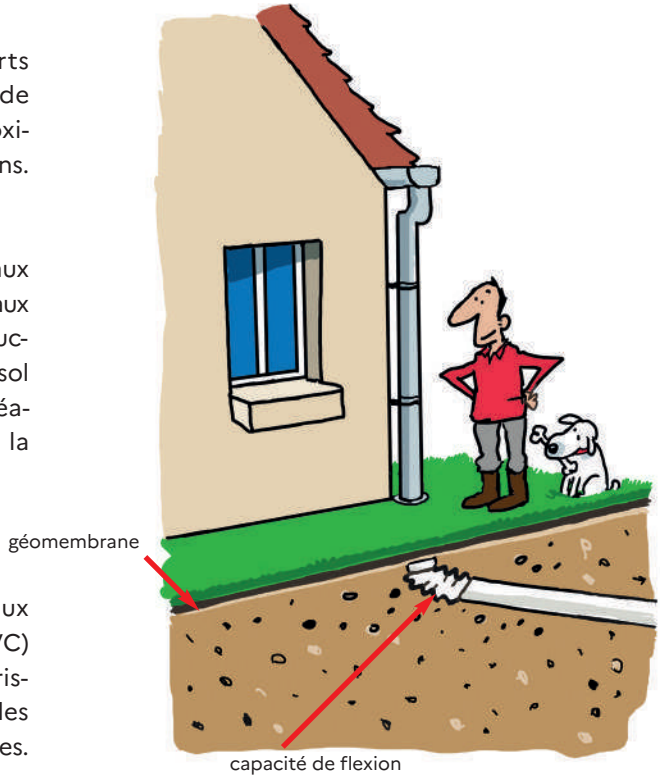


Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

✔ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

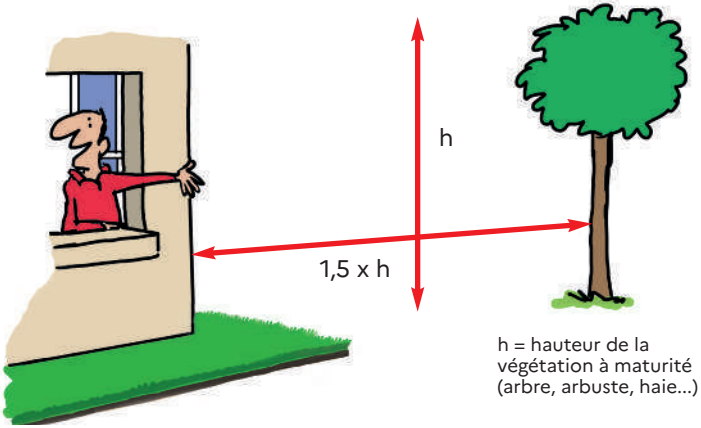
✔ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

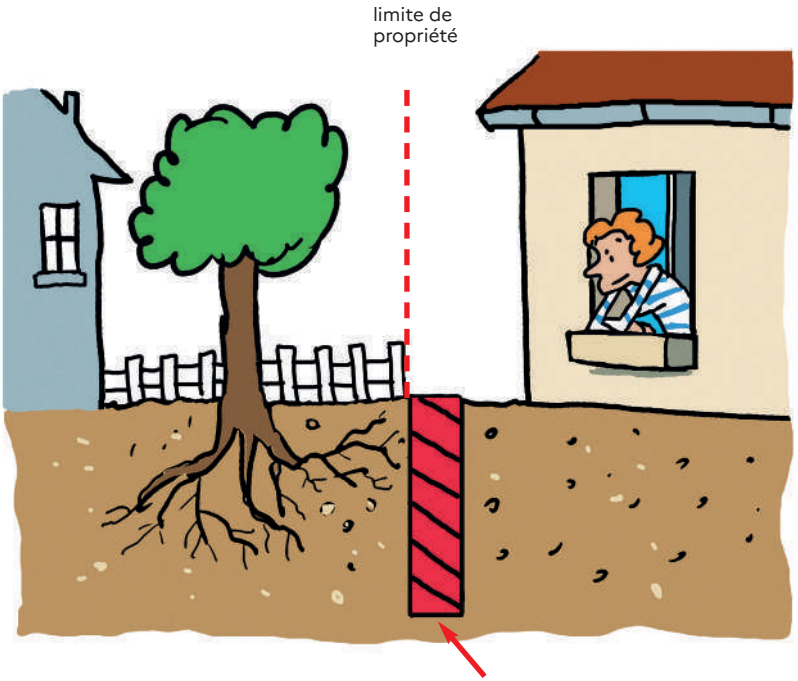
✔ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

✔ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

✔ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✔ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

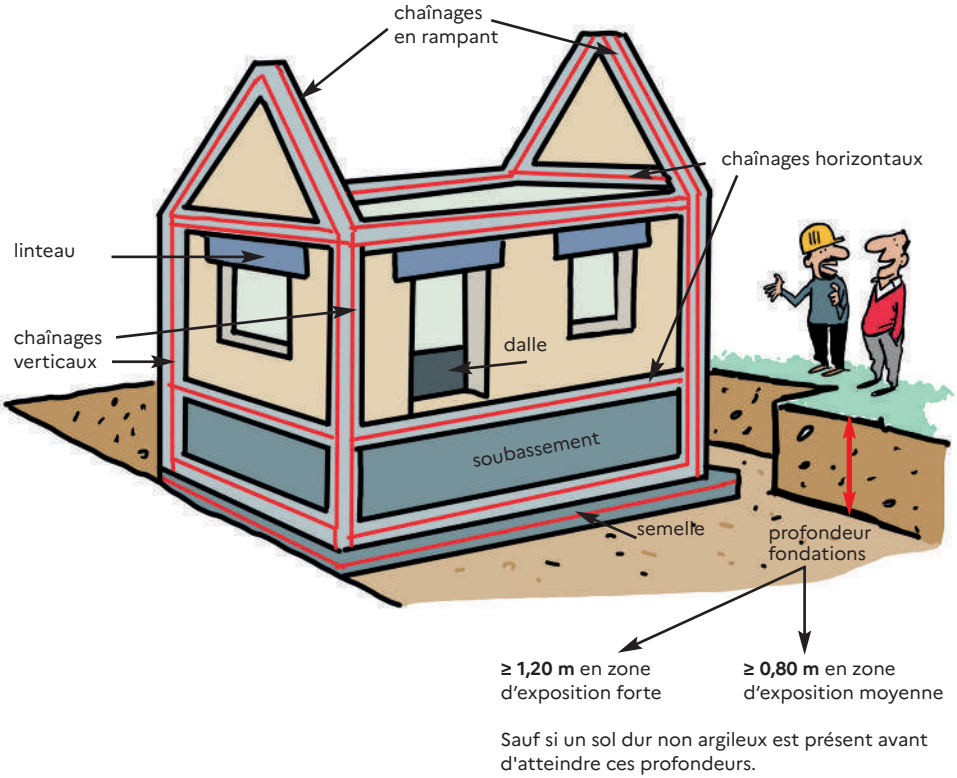
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✔ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

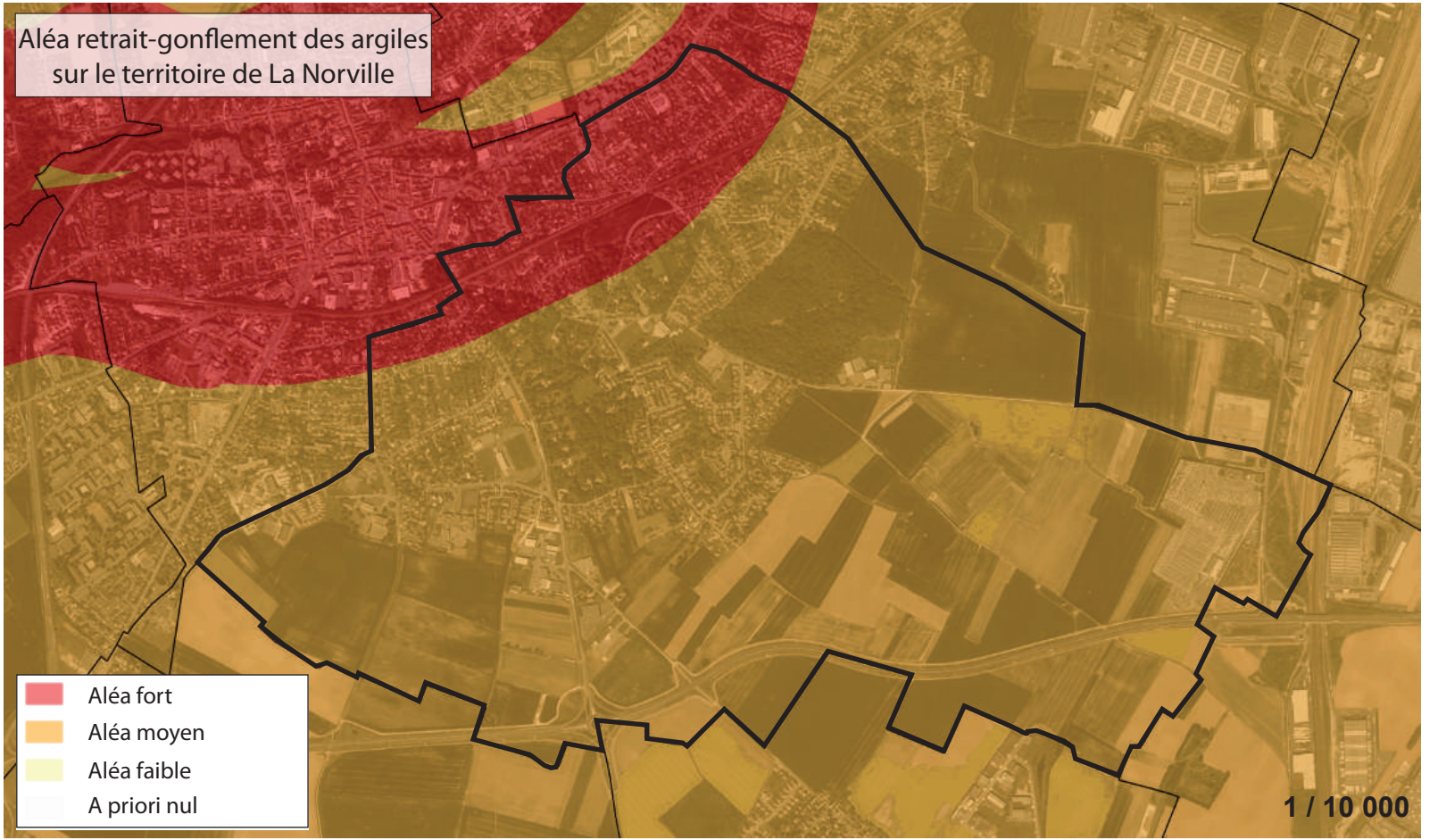
Rendez-vous sur :

✔ **le site du Ministère de la Transition Écologique :**

https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction

✔ **et sur le site Géorisques :**

https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles


Aléa retrait-gonflement des argiles
sur le territoire de La Norville
Aléa fort
Aléa moyen
Aléa faible
A priori nul
1 / 10 000