

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Grigny, en ce compris le périmètre des zones d'aménagement concerté (ZAC).

Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol, à l'exception des règles d'ordre public qui restent applicables et dont le contenu en vigueur au jour de l'approbation du plan local d'urbanisme est rappelé ci-après.

2.2 - Restent applicables les dispositions suivantes :

2.2.1- Articles d'ordre public :

- Salubrité et la sécurité publique (article R.111-2 du Code de l'urbanisme)

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.

- Sites ou vestiges archéologiques (article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

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.

- Environnement (article R.111-15 du Code de l'urbanisme)

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.

- Respect des lieux avoisinants (article 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.

2.2.2- Dispositions particulières :

Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques ou en annexe, s'ils existent, notamment :

- a) Les zones d'aménagement concerté,
- b) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi,
- c) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (ZAD)
- d) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,
- e) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code minier,
- f) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10,
- g) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9,
- h) 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,
- i) Le plan des zones à risque d'exposition au plomb,
- j) Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

- k) Le règlement des lotissements de moins de dix ans : Lotissement des Gâtinois 3 et Lotissement de la rue Renoir, en application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme.

2.3 - Les articles L.111-9, L.111-10 et L.123-6 du Code de l'urbanisme, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2.4 - L'article L.126-1 du Code de l'urbanisme relatif aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

2.5 - Autres dispositions :

2.5.1- Assainissement

En complément des textes législatifs européens, nationaux précisant les règles d'assainissement issues des différents codes (santé publique, etc...), il existe des documents qui font référence à des prescriptions en matière d'assainissement.

En ce qui concerne les installations classées : le raccordement d'effluents industriels liquides à un réseau d'assainissement public doté d'une station d'épuration collective ne peut en aucun cas être érigé en règle générale.

Au contraire, pour les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes, le rejet direct dans le milieu naturel, après un traitement adéquat interne à l'établissement, doit être la première piste explorée par les exploitants.

Pour les installations classées soumises à autorisation, le rejet vers une station collective ne peut être envisagé que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue à l'article 34 de l'arrêté préfectoral du 2 février 1998, et tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans une station d'épuration collective doit être technique eu égard aux caractéristiques de l'effluent après prétraitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

En outre, la démonstration doit couvrir les situations accidentelles tant en terme de conséquences qu'en terme de gestion, compte tenu des risques de rejets d'effluents bruts ou partiellement traités qu'elles peuvent générer.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

2.5.2- Plan de Prévention des Risques de la Vallée de la Seine (PPRI)

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Seine, sur la commune de Grigny comportant un document composé d'un rapport de présentation, d'un règlement ainsi que d'une carte des zones réglementaires au 1/10 000ème et d'une carte des aléas au 1/10 000ème.

Tous les terrains couverts par la zone rouge du PPRI ne peuvent faire l'objet de constructions nouvelles (sauf exceptions citées au paragraphe « autorisation sous conditions »).

Cependant, le bâti existant est reconnu et peut être conforté.

Cette zone peut recevoir certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage sportif, récréatif ou de loisirs, ou des activités liées à la voie d'eau sous réserve qu'en bordure de fleuve, la bande des vitesses importantes figurant sur la carte réglementaire, soit préservée pour faciliter l'écoulement des crues. Cette bande ne peut être affectée qu'aux liaisons douces, aux espaces verts et paysagers ou aux espaces portuaires.

Le règlement du PLU comprend pour les autres zones des sujétions attachées à la prise en compte de ce risque spécifique.

Il doit être fait application de la règle la plus rigoureuse entre le PPRI et le règlement écrit comme graphique du PLU.

2.5.3- Risques technologiques

A) Projet d'Intérêt Général (PIG)

En application des articles L.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et pour faire suite à la nécessité de prendre en considération l'existence de risques technologiques, au rapport effectué par l'Inspection de installations classées du 21 janvier 2004 et à l'arrêté préfectoral en date du 8 septembre 2004 portant sur le remaniement des zones de protection valant Projet d'Intérêt général autour des installations exploitées par les sociétés ANTARGAZ, CERAPRO et par la COMPAGNIE INDISTRIELLE MARITIME (CIM), la commune de Grigny est couverte par trois secteurs de protections appelés S1, S2 et S3.

Ces trois secteurs sont matérialisés sur les documents graphiques.

Ce PIG vaut servitude d'utilité publique et il est annexé au plan local d'urbanisme.

Il doit être fait application de la règle la plus rigoureuse entre les prescriptions du PIG et celles du règlement écrit comme graphique du PLU.

B) Plan de prévention des risques technologique (PPRT)

Au jour de l'adoption, par le Conseil Municipal de la Commune de Grigny du présent Plan local d'urbanisme, un plan de prévention des risques technologiques autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Grigny et à Ris-Orangis est en cours d'élaboration.

Dès son adoption, ce plan vaudra servitude d'utilité publique et sera annexé au plan local d'urbanisme de la commune.

Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 - Le territoire de la commune de Grigny, couvert par le présent plan local d'urbanisme, est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du PLU. Ces derniers constituent le « règlement graphique ».

Les zones sont elles-mêmes décomposées en un ou plusieurs secteurs qui comportent des dispositions spécifiques.

Ces documents graphiques font, en outre apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, et soumis à ce régime,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5 et R.123-11 du Code de l'urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

Ces documents graphiques font également apparaître les servitudes suivantes :

- les secteurs délimités, en application du a) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, pour une durée maximum de cinq ans, dans lesquels les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites,
- les emplacements, en application du b) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit,
- les terrains réservés en application du c) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, à la création ou à la modification des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et les espaces verts dont la localisation et les caractéristiques sont prévues par le PLU.

3.2- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

- La Zone UA référée au plan par l'indice UA, elle comporte le secteur UAa ;
- La Zone UC référée au plan par l'indice UC, elle comporte le secteur UCa ;
- La Zone UE référée au plan par l'indice UE,, elle comporte le secteur UEa ;
- La Zone UEL référée au plan par l'indice UEL ;
- La Zone UG référée au plan par l'indice UG, elle comporte les secteurs UGa, UGb, UGc, et UGd;
- La Zone UH référée au plan par l'indice UH, elle comporte les secteurs UHa, UHb, UHc, UHd et UHe ;
- La Zone UI référée au plan par l'indice UI, elle comporte le secteur UIp ;
- La Zone UIR référée au plan par l'indice UIR, elle comporte les secteurs UIRa et UIRb ;
- La Zone UIT référée au plan par l'indice UIT, elle comporte le secteur UITa ;
- La Zone UIV référée au plan par l'indice UIV ;
- La Zone UK référée au plan par l'indice UK, elle comporte les secteurs UKa et UKb ;
- La Zone UPA référée au plan par l'indice UPA ;
- La Zone UR référée au plan par l'indice UR ;
- La Zone UV référée au plan par l'indice UV, elle comporte le secteur UVa ;

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III sont :

- La Zone N référée au plan par l'indice N ;
- La Zone NS référée au plan par l'indice NS, elle comporte les secteurs NSa et NSb.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

3.3- Le règlement de chaque zone comporte un corps de règles en quatorze articles.

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3	Accès et voiries
Article 4	Desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies (voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique) et aux emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Article 4 ADAPTATION MINEURE

Conformément à l'article L.123-1-9 (alinéa premier) du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet

d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sauf indication spécifique prévue dans le corps du règlement, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que :

- sous réserve des adaptations prévues pour les constructions existantes dans les articles qui le prévoient au règlement de chaque zone,
- pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard,
- et pour des travaux visant à l'amélioration de la salubrité publique, la sécurité publique, l'accessibilité et l'amélioration des performances énergétiques.

Article 6 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 7 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Il est dérogé par le présent PLU aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Par suite, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet ne sera pas apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme et ces règles s'appliqueront à chaque terrain issu des divisions à réaliser, quel que soit le mode d'organisation des droits de jouissance exclusive du sol (indivision, copropriété, droit de superficie, démembrement du droit de propriété,...).

Article 8 DEFINITIONS

Alignement (article 6)

L'alignement est la délimitation de l'emprise extérieure de la voirie.

Il résulte, sauf dispositions particulières dans le règlement écrit ou graphique,

- des limites formalisées par l'emplacement réservé inscrit au PLU ;
- des limites formalisées par un plan d'alignement approuvé en cas d'absence d'emplacement réservé, et reporté au PLU ;
- d'une situation de fait matérialisée notamment par la position de la clôture, ou d'une bordure identifiable, soit le long d'une voie publique, soit d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

N'est pas regardé comme l'alignement le tracé des voies reporté sur les documents graphiques en application de l'article L.123-2 c) du Code de l'urbanisme, ni les sentiers et voies piétonnes.

Sauf dispositions particulières incorporées dans le règlement écrit ou graphique, si l'unité foncière est encadrée par plusieurs voies :

- il n'est généré qu'une seule bande de constructibilité,
- et les dispositions propres à l'alignement s'effectuent à compter de la voie principale. Dans l'hypothèse de deux voies d'égale importance, le propriétaire choisit la voie à partir de laquelle sera générée la bande de constructibilité.

Aménagement

Constituent des travaux d'aménagement, les travaux qui n'entraînent pas un changement de destination et ne constituent pas une extension du bâtiment existant.

Annexes

Constructions qui n'ont vocation qu'à accueillir les services et activités annexes des fonctions principales de la destination de l'opération, tels que locaux et ouvrages techniques, garages, piscine, etc.

Toute conversion d'une annexe, même sans travaux, vers une fonction principale constitue un changement de destination.

Baies

Constitue une baie, toute ouverture pratiquée dans un mur (fenêtre, porte, etc).

Toutefois, dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent pas être considérés comme des baies :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide,
- les ouvertures dont les allèges sont situées en façade ou en toiture situées à plus de 2,60 m au dessus du plancher en rez-de-chaussée, ou à plus de 1,90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs,
- les portes non vitrées

Coefficient d'occupation du sol ou « C.O.S. »

Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Il détermine la densité maximale admise par un rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher exprimé en surface hors œuvre nette et la surface du terrain.

En cas de COS différencié, la SHON affectée à chaque destination ne doit pas excéder le COS fixé pour cette destination, et le cumul des droits à construire toutes destinations confondues ne doit pas excéder le COS global cumulé fixé pour la zone.

Combles

Il s'agit d'un volume situé immédiatement sous la toiture. Il ne peut pas être aménagé plus d'un niveau de combles.

Construction principale

Construction accueillant les fonctions principales de la ou des destinations de l'opération, telles que définies dans le caractère général de chaque zone (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif etc.).

Destination des constructions

Pour l'application des articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites), 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières), 12 (obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement) et 14 (coefficient d'occupation des sols), seules sont prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou des situations juridiques établies ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'affectation de locaux sont notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logement de fonction, entrepôts, artisanat).

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

L'activité d'artisan est définie par la loi n°96-6 03 du 5 juillet 1996 modifiée, dans ses articles 19 et suivants, comme « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou de prestation de service relevant de l'artisanat » et figurant sur une liste annexée au décret n° 98-247 du 2 avril 1998 modifié.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de un tiers de la surface totale des constructions.

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, laboratoire, etc.

Elle englobe les activités tertiaires.

Elle couvre également l'activité des professions libérales autres que celles relevant du secteur médical et paramédical (architecte, avocat, géomètre,...) qui proposent une prestation de services, sans vente de produits ou de services.

Relèvent ainsi notamment de la destination de bureaux : les « phoning », banques, agences immobilières, auto-écoles, assurances,...

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits et accessibles à leurs clientèle, et leurs annexes.

Cette destination inclut les restaurants, cafés, bars et autres points de restauration.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposages ne doivent pas représenter plus de un tiers de la surface totale des constructions.

Commerce de détail et de proximité (en application de l'article L.123-1-5 §7° bis du Code de l'urbanisme)

Relèvent plus particulièrement de cette destination, les commerces dont la surface de vente n'excède pas 100 m² et satisfaisant aux besoins immédiats et locaux des habitants du quartier.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Il s'agit des équipements publics et des équipements privés d'intérêt collectif, répondant à un besoin d'intérêt général.

Ils recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et les haltes garderies
- les établissements d'enseignements maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur
- les activités liées aux secteurs médical et paramédical
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux publics, à l'exclusion de ceux relevant du secteur concurrentiel
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)
- les installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

Exploitation forestière

Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au logement, au stockage du matériel liés à l'exploitation des forêts, dans le respect des principes fondamentaux de la politique forestière telle que définie au Titre I du Code forestier.

Fonction d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux de remisage et de reconditionnement de produits ou de matériaux avant leur expédition ou leur utilisation finale. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de un tiers de la surface totale de la construction, ainsi que tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les maisons de retraites non médicalisées.

Ne relèvent de cette destination que les logements présentant les caractéristiques et comportant des éléments d'équipements permettant de respecter la réglementation et les normes sanitaires d'un logement décent.

Les locaux d'hébergement ne répondant pas ces caractéristiques sont regardés comme « construction non-conforme » au sens du présent règlement, interdisant tout confortement de leur mode d'occupation.

Hébergement hôtelier

L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Une telle construction est constituée d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives offerts en location pour une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Emplacement réservé

En application de l'article L.123-1-5 §8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdit toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du bâtiment.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.

Les éléments en saillie (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, oriels, balcons, débords de toiture, etc.) ne constituent pas d'emprise au sol, sous réserve de présenter une profondeur n'excédant pas 80 cm depuis le nu de la façade.

Espace boisé classé

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L.130-1 dispose :

Partie législative

Titre III : ESPACES BOISES

Article L.130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, y compris celles venant s'implanter sur des dalles, est déterminée par la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructures de faibles emprises, tels que souches de cheminées ou de ventilations et locaux techniques d'ascenseurs.

Pour les constructions couvertes d'une toiture à pentes (y compris les toitures « à la Mansart »),

- l'égout correspond à la ligne séparant le pan de toiture du pan vertical de la façade,
- le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse,

- l'égout du toit correspond au pied de l'acrotère où se retourne le relevé d'étanchéité,
- le faîtage correspond au sommet de l'acrotère.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à partir d'un point fixé selon une distance médiane entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction.

La hauteur peut également être limitée par le nombre de niveaux.

Ne sont pas comptés comme niveaux les planchers techniques dès lors qu'ils sont situés dans le comble de la toiture et destinés exclusivement au passage des gaines, ventilations et autres éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Installations classées

Les installations classées sont régies par les dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n°76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limite séparative

Limite entre deux propriétés joignant l'alignement.

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant avant travaux.

Stationnement

Les normes fixées au règlement de chacune des zones doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- a) Toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- b) Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées à l'article 12 du règlement de chacune des zones doivent être calculés en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins appréciés notamment au regard de la desserte du terrain par les lignes de transport collectif,

- c) Les projets relatifs aux établissements industriels, commerciaux ou aux bureaux doivent présenter les solutions ou justifications apportées à la gestion des opérations de déchargement, de chargement, et de manutention, de telle sorte à limiter au maximum l'encombrement de la voirie publique et à éviter toute perturbation de la circulation,
- d) A l'exception des ZAC, les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 m pour l'habitat et sur une longueur de 5 m pour toute autre destination,
- e) Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts,
- f) Des locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être prévus pour les constructions neuves.

Surface hors œuvre nette ou « SHON »

La surface hors œuvre nette est définie par les articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'urbanisme.

Terrain (ou unité foncière)

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles, appartenant soit à un même propriétaire, soit relevant de titres habilitant le pétitionnaire à construire sur l'unité foncière ainsi constituée.

Toiture terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**CHAPITRE 1****Dispositions applicables à la zone UA****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine multifonctionnelle, comprenant de l'habitat, des activités artisanales et du commerce de proximité

Cette zone comporte un sous secteur UAa

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Article UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce dans le secteur UAa
- L'artisanat dans le secteur UAa
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt

- Les dépôts de matériaux à l'air libre, les dépôts de véhicules hors d'usage ainsi que les entreprises de cassage de voiture
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement des caravanes et installations de camping soumises à autorisation préalable.
- La création des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement
- La création, l'aménagement, l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement
- Les activités de vente, de pension, et d'élevage d'animaux
- Les installations et les constructions dont la présence est incompatible avec la vie de quartier

Article UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- En application de l'article L.123-1-5 §15° du Code de l'urbanisme, les programmes de logements doivent comporter 100 % de logements d'une taille unitaire supérieure à 25 m².
- Dans le secteur UA, l'extension et l'aménagement de locaux artisanaux à condition qu'ils n'accueillent pas des activités qui par leur nature ou leur importance, portent atteinte à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- L'extension et l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques.
- L'extension et l'aménagement des constructions à destination de bureaux sont autorisés, sous réserve qu'ils ne soient pas installés en rez-de-chaussée des constructions mais en étages.
- L'extension et l'aménagement des locaux destinés à recevoir des activités de commerce de détail et de proximité, au sens de l'article L.123-1-5 §7bis du Code de l'urbanisme, sont autorisés dans le secteur UA, à la double condition de ne pas générer de difficultés en matière de circulation et stationnement des véhicules et que

la vente à emporter ne soit pas assurée au profit de clients situés sur le domaine public.

Article UA 3 ACCES ET VOIRIES

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article UA 4 DESSERTTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Article UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

Article UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées à l'alignement.

Lorsque la façade de la construction n'occupe pas la totalité de la largeur de la parcelle sur rue, le front bâti doit être restitué par l'édification d'une clôture maçonnée.

Au-delà d'une bande de constructibilité de 20 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, seule la construction d'annexes est autorisée.

Article UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 20 m d'épaisseur à compter de l'alignement, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Au-delà d'une bande de 20 m d'épaisseur à compter de l'alignement, seule la construction des annexes est autorisée.

Elles peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives sur une longueur de façade de 10 m maximum,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 4 mètres.

Article UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

Article UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 50 % de l'unité foncière.

Dans le secteur UAa

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 40 % de l'unité foncière.

Article UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder $R + 1 + C$ et 9 mètres au faîtage.

Dans le cas des constructions avec des toitures terrasses, leurs hauteurs ne peuvent excéder $R + 1$ et 7 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 2,60 m.

Dans le secteur UAa

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder $R + 1 + C$ et 9 mètres au faîtage.

Les constructions avec des toitures terrasses sont interdites.

La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 2,60 m.

Article UA 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le paysage urbain doit être respecté.

Les constructions aux volumes simples sont privilégiées par préférence aux constructions aux volumes complexes. Les toitures à deux pentes sont privilégiées.

Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue sont traitées avec la même attention.

Les enduits de façades des constructions existantes ayant un caractère architectural remarquable sont ravalés avec un enduit plâtre / sable et chaux gratté. Pour les nouvelles constructions, tous les autres enduits sont autorisés.

Couleurs des enduits

- Les tons des enduits sont dans la gamme des beiges ou des gris. Le ton le plus clair admis est le ton pierre. Les enduits blancs sont interdits.
- Les imitations de fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois et les matériaux de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.
- Les constructions principales et les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans des couleurs cohérentes.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellés entre les poteaux d'ossature formant des saillies sur la face extérieure des parois, sont interdits.

Les ouvertures

Pour une bonne cohérence et intégration du paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir :

- rectangulaires,
- disposées verticalement, avec une hauteur supérieure à la largeur,
- les châssis des fenêtres doivent avoir trois grands carreaux dans la hauteur,
- sont à éviter :
 - o les fenêtres à petits carreaux,
 - o les volets à barre et écharpes saillantes,
 - o les volets en plastiques,
 - o les linteaux en bois apparents, sauf cas particulier des bâtiments annexes et des constructions existantes.

Menuiseries

Les menuiseries peintes doivent être privilégiées. Lorsque les menuiseries extérieures sont en PVC ou en métal, le ton blanc doit être privilégié.

Toitures

- Les couvertures doivent être en tuiles, de ton rouge flammé ou rouge bruni. Seules les ardoises de ton naturelle ou noires sont autorisées.
- Les châssis pour toit en pente sont de forme rectangulaire, le petit coté parallèle au faîtage

Eléments techniques en toiture

- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architectural du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- Tous les éléments techniques en toiture et en façade (parabole, climatisation,...) doivent être intégrés aux constructions, et ne pas apparaître comme une excroissance visible depuis la rue.
- Les escaliers desservant les étages des constructions doivent être intégrés dans le volume du bâtiment. Aucun escalier extérieur n'est autorisé.

Article UA 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m² de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m² de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m² de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m²
pour SHON > à 100m² : 60% de la SHON
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m² de la SHON,
Avec au minimum 1 place par logement
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

Article UA 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Un traitement paysager à dominante végétale est exigé sur les parties du terrain non bâties et non dédiées au stationnement.

Les plantations existantes doivent être si possible maintenues. Dans le cas contraire, des plantations de remplacement doivent être réalisées.

Article UA 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

CHAPITRE 2**Dispositions applicables à la zone UC****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère commercial située le long de la RN7.

Cette zone comporte un sous secteur UCa

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Article UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdits :

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations de camping, caravaning et dépôt de caravanes
- Les décharges et véhicules hors d'usage
- Les casses automobiles

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement

- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

1.2- Sont également interdits :

La zone UC est également concernée par les zones de protection S2 et S3 portées au document graphique. A ce titre :

- Dans le secteur éloigné S3 sont interdits :

Toute nouvelle construction ou extension d'établissements difficilement évacuables tels que : hôpitaux / cliniques, maisons de retraite, crèches, haltes-garderies, établissements d'enseignement, centres de loisirs ou de vacances, établissements de soins et centres / cabinets médicaux assurant un hébergement, centres pénitentiaires et centres de secours,...

Tout aménagement ou changement de destination des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation est interdit.

- Dans le secteur rapproché S2,

Outre les contraintes du secteur S3 fixées ci-dessus, sont interdits :

1. L'édification d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation ou d'établissements recevant du public définis à l'article R.123-2 du même code ;

2. Toute construction reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures accroissant les capacités de logement ou d'accueil du public ;

3. Toute construction, reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures destinés à l'accueil du public en vue de la pratique d'activités sportives ou de loisirs ;

4. La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique, ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.

- Dans le secteur immédiat S1,

Outre les contraintes de la zone S2 sus indiquées, sont interdits :

1. L'édification de nouvelles constructions ou l'extension de constructions existantes susceptibles d'être occupées ou habitées par des tiers, à l'exception des

installations industrielles relevant du Code de l'environnement susvisé et satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- a- la nature des activités exercées dans ces nouvelles constructions ne présente pas de danger potentiel sortant des limites de propriété et n'aggrave pas notablement les risques existants,
- b- l'effectif en personnel exposé aux dangers que présentent les installations précitées est limité.

2. L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules par jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités ;

3. La mise en place de voies ferrées utilisées pour la circulation de trains de voyageurs.

Dans le secteur UCa

- Dans le secteur éloigné S3 est interdit :

Toute nouvelle construction ou extension d'établissements difficilement évacuables tels que : hôpitaux / cliniques, maisons de retraite, crèches, haltes-garderies, établissements d'enseignement, centres de loisirs ou de vacances, établissements de soins et centres / cabinets médicaux assurant un hébergement, centres pénitentiaires et centre de secours,...

Tout aménagement ou changement de destination des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation est interdit.

Article UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal

Article UC 3 ACCES ET VOIRIES

3.1- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3.2- Dans les secteurs concernés par les zones de protection S1 et S2 portées au document graphique sont interdits :

- Dans le secteur rapproché S2 :

La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules / jour.

- Dans le secteur immédiat S1 :

L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules / jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités

Les dispositions du paragraphe 3-2 ne sont pas applicables dans le secteur UCa.

Article UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Article UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

Article UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent à l'alignement, comme indiqué sur le document graphique.

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions s'implantent en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de 13 m.

Dans le secteur UCa :

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance de 5 m.

Article UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en retrait.

Celui-ci doit être au moins égal, à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m.

Dans le secteur UCa

Les constructions sont implantées en retrait.

Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m.

Pour les parcelles disposant d'une largeur sur rue supérieure à 12 m de larges : 20 % de cette largeur doit être non bâtie.

Article UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m.

Article UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 60 % de l'unité foncière.

Article UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Article UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il doit être veillé à la pérennité des matériaux de façades, tant dans leur texture, que dans leur teinte ou leur mise en œuvre.

Les matériaux doivent être choisis afin d'être en cohérence avec l'ensemble du secteur.

Les imitations de fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits pour les constructions et les annexes.

De même, les matériaux de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence du RER D4 et de la RN7 doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

Eléments techniques en toiture

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architectural du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les édicules d'équipements techniques situés en toiture doivent être intégrés à la construction.

Article UC 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m² de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m² de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m² de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m²
pour SHON > à 100m² : 60% de la SHON
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m² de la SHON,
Avec au minimum 1 place par logement
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

Article UC 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les plantations doivent être maintenues : tout arbre abattu doit être replanté.

Un arbre de haute tige doit être planté tous les 100 m².

Les installations de stockage et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des plantations à feuillages persistants.

Article UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

CHAPITRE 3**Dispositions applicables à la zone UE****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine visant à accueillir des bureaux ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comporte un secteur UEa.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Article UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Le commerce dans le secteur UE
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations de camping et de caravanning

- Les dépôts de matériaux à l'air libre, les décharges, les véhicules hors d'usage, les entreprises de cassage de voiture
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des articles L.511-1 du Code de l'environnement.
- Les activités de vente, de pension et d'élevage d'animaux

Article UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal
- L'aménagement et l'extension de l'habitat existant
- L'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques.

Article UE 3 ACCES ET VOIRIES

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article UE 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Article UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

Article UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance minimale d'un mètre.

Article UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives mais à condition qu'il n'existe pas de baie,
- soit en retrait. Celui-ci doit être au moins égal à :
 - 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
 - 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Article UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale 4 mètres.

Article UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 60 % de l'unité foncière.

Dans le secteur UEa :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 70 % de l'unité foncière.

Article UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder $R + 3 + C$ et 14 mètres au faîtage.

Dans le secteur UEa :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder $R + 2 + C$ et 12 mètres au faîtage.

Article UE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il doit être veillé à la pérennité des matériaux de façades, tant dans leur texture, que dans leur teinte ou leur mise en œuvre.

Les matériaux doivent être choisis afin d'être en cohérence avec l'ensemble du secteur.

Les imitations de fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits pour les constructions et les annexes.

De même, les matériaux de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.

Eléments techniques en toiture

- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architectural du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les édicules d'équipements techniques situés en toiture doivent être intégrés à la construction ou masqués à la vue depuis l'espace publique.

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 (voie avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

Article UE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m² de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m² de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m² de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m²
pour SHON > à 100m² : 60% de la SHON
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m² de la SHON,
Avec au minimum 1 place par logement
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

Dans le secteur UEa :

Le nombre de places sera déterminé en fonction de la surface nette hors œuvre des locaux techniques avec 1 place pour 50 m².

Article UE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les plantations existantes doivent être maintenues : tout arbre abattu doit être replanté.

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit minéralisé, soit planté, pour les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement.

Dans le secteur UEa :

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit minéralisé, soit planté, pour les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement.

Article UE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

CHAPITRE 4**Dispositions applicables à la zone UEL****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine visant à accueillir des bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les activités sont liées à l'animation et la gestion des lacs.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Article UEL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Tous dépôts de matériaux à l'air libre, les dépôts de véhicules hors d'usage, les casses automobiles, les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de

rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Article UEL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Sont autorisés, si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages, et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement d'exploitation et d'isolement :

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal.

- Seule l'extension des constructions à destination de logements existants est autorisée, s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages, et le respect du caractère boisés.

Article UEL 3 ACCES ET VOIRIES

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article UEL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des

parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Article UEL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

Article UEL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait avec une distance minimale de un mètre.

Article UEL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives, et à condition qu'il n'existe pas de baie sur la façade implantée,

- soit en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :
 - 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
 - 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Article UEL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions, au moins égale 4 mètres.

Article UEL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes compris) ne peut excéder 40 % de l'unité foncière.

Article UEL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Article UEL 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il doit être veillé à la pérennité des matériaux de façades, tant dans leurs textures, que dans leurs teintes ou leurs mise en œuvre.

Les matériaux doivent être choisis afin d'être en cohérence avec l'ensemble du secteur.

Les imitations de fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdits pour les constructions et les annexes.

De même, les matériaux de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.

Les édicules d'équipements techniques situés en toiture doivent être intégrés à la construction ou masqués à la vue depuis l'espace public.

Article UEL 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m² de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m² de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m² de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m²
pour SHON > à 100m² : 60% de la SHON
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m² de la SHON,
Avec au minimum 1 place par logement

Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

Article UEL 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les espaces boisés classés définis sur le document graphique sont régis par les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues : tout arbre abattu doit être replanté.

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit planté, soit minéralisé, pour les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement.

Article UEL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

CHAPITRE 5**Dispositions applicables à la zone UG**Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine multifonctionnelle correspondant au futur Cœur de ville.

Cette zone comporte quatre secteurs : UGa, UGb, UGc, et UGd

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Article UG 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'industrie dans les secteurs UG et UGc et UGd
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt dans les secteurs UGc et UGd
- Les casses automobiles, les parcs d'attractions
- Le stationnement de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les activités de vente, de pension et d'élevage d'animaux

Article UG 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1) Dans les secteurs UG, UGa et UGb : la fonction d'entrepôt doit être liée aux destinations non interdites à l'article 1 de la présente zone

2) Les installations classées :

2.1- : Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.2- : Dans les secteurs UGc et UGd :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement sous conditions :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du lieu, tels que drogueries, boulangeries, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou station-service, etc....

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

3) L'extension ou la transformation des installations classées :

3.1- : L'extension ou la transformation des installations classées, à condition qu'il en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

3.2- : Dans les secteurs UGc et UGd :

L'extension ou la transformation des installations classées, à condition qu'il ne résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liées à leur classement et que soient mise en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Article UG 3 ACCES ET VOIRIES

3.1- Toute construction doit être accessible par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2- L'emprise des voies privées ou publiques ne peut être inférieure à 5 m en sens unique, (cette emprise comprenant chaussée et trottoirs).

3.3- Les voies couvertes laisseront un gabarit libre, répondant à la réglementation en vigueur pour le classement de la voie.

3.4- Toute voie en impasse de plus de 50 m doit être aménagée à son extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules destinés à l'emprunter (utilisateurs et secours).

3.5- La largeur d'emprise des voies piétonnières, ouvertes à la circulation publique, ne peut être inférieure à 8,00 m.

Article UG 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation d'eau. Chaque bâtiment doit faire l'objet d'un branchement indépendant sauf s'il est compris dans une même propriété.

4.2- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Les eaux pluviales en contact avec les voiries et aires de stationnement des véhicules à moteur devront toutes être déshuilées et débourbées avant rejet aux collecteurs communs.

Afin de limiter les débits de rejet à ces mêmes collecteurs, les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 80% de la surface totale du terrain du demandeur.

Toutefois, ce pourcentage pourra être accru si le demandeur peut justifier :

- 1- De la nécessité pour son usage d'une part,
- 2- De la rétention, sur son propre terrain, de la quantité d'eau apportée par le surcroît d'imperméabilisation de son projet, le débit de fuite de cette rétention étant fixée à 1l/s/ha maximum d'autre part.

4.3- Autres réseaux divers :

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés ainsi que leurs branchements et raccordements.

Dans les secteurs UGa, UGb, UGc et UGd :

4.1- Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation d'eau. Chaque bâtiment doit faire l'objet d'un branchement indépendant sauf s'il est compris dans une même propriété.

4.2- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Les eaux pluviales en contact avec les voiries et aires de stationnement des véhicules à moteur devront toutes être déshuilées et débourbées avant rejet aux collecteurs communs.

Afin de limiter les débits de rejet à ces mêmes collecteurs, les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 80% de la surface totale du terrain du demandeur.

Toutefois, ce pourcentage pourra être accru si le demandeur peut justifier :

- 1- De la nécessité pour son usage d'une part,
- 2- De la rétention, sur son propre terrain, de la quantité d'eau apportée par le surcroît d'imperméabilisation de son projet, le débit de fuite de cette rétention étant fixée à 1l/s/ha maximum d'autre part.

4.3- Autres réseaux divers :

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés ainsi que leurs branchements et raccordements.

Article UG 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Lorsque la limite avec l'emprise publique correspond à la limite du secteur UG, les constructions s'implantent à l'alignement. Des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre.

6.2- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Une ou plusieurs césures sont toutefois autorisées.

Au-dessus d'une hauteur de 10,00 m, les constructions à usage d'habitation pourront être en retrait.

Dans le secteur UGa :

6.1- Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Sauf dispositions contraires figurant au 6.6.

6.4- A l'angle de deux voies, les alignements sont raccordés par un pan coupé mesuré de telle façon que la projection du pan coupé sur chaque alignement soit égale à 6 m.

6.5- Saillies : les saillies sur l'alignement des voies ne doivent pas dépasser 1,40 m et doivent être à une hauteur minimale de 4,30 m au-dessus du sol fini de la voie. Les saillies sont interdites sur l'alignement de la RD 310.

6.6- Dispositions particulières : pour les secteurs en vis-à-vis de l'emprise de l'autoroute, les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 70 mètres par rapport à l'axe de celle-ci.

Dans le secteur UGb :

6.1- Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs UGc et UGd :

6.1- Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.4- A l'angle de deux voies, les alignements sont raccordés par un pan coupé mesuré de telle façon que la projection du pan coupé sur chaque alignement soit égale à 6 m.

6.5- Saillies : les saillies sur l'alignement des voies ne doivent pas dépasser 1,40 m et doivent être à une hauteur minimale de 4,30 m au-dessus du sol fini de la voie.

Les saillies sont interdites sur l'alignement de la RD 310.

Les saillies sur emprises publiques ne sont pas règlementées dans le secteur UGd.

ARTICLE UG 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être de 4 m minimum.

Dans le secteur UGa :

7.1-1 A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas elles doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.

7.1-2 Au-delà de la bande de 20 mètres, les constructions s'implantent obligatoirement en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-3.

7.2- Règles de retrait :

Les constructions en retrait s'implantent avec un minimum de retrait fixé à 4 mètres.

Dans le secteur UGb :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait, en respectant une distance minimum de à 4 mètres.

Dans les secteurs UGc et UGd :

7-2-1 Secteur UGc

A l'intérieur d'une bande de 20m mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas elles doivent respecter les dispositions figurant au 7.3.

Au-delà de la bande de 20 mètres, les constructions s'implantent obligatoirement en retrait en respectant les dispositions figurant au 7.3.

Toutefois la construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives est autorisée si le tènement voisin présente lui-même une façade aveugle en limite séparative, contre laquelle une construction pourra être édifiée en s'inscrivant dans le gabarit de la façade existante en longueur et en hauteur.

7-2-2 Secteur UGd

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas elles doivent respecter les dispositions figurant au 7.3.

7.3- Règles de retrait

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Au dessus des parties verticales maximum définies ci-dessus, les bâtiments s'inscriront sous un gabarit constitué par un plan oblique à 45° par rapport au plan horizontal attaché au sommet de la verticale des façades.

ARTICLE UG 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

8.2- Lorsque des constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans les secteurs UGa, UGc et UGd :

8.1- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

8.2- Lorsque des constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit respecter les dispositions suivantes :

8.2-1- Parties verticales

Lorsque la façade la plus basse comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus haute diminuée de :

- 5 mètres, et avec un minimum de 4 m dans le secteur UGa
- 3 mètres et avec un minimum de 4 m dans le secteur UGc.

Lorsque seulement la façade la plus haute comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus basse diminuée de :

- 5 mètres et avec un minimum de 4 m dans le secteur UGa
- 3 mètres et avec un minimum de 4 m dans le secteur UGc.

Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, la distance est égale au minimum à 4 m dans les secteurs UGa et UGc.

8-2-2 Au dessus des parties verticales maximum définies ci-dessus, les bâtiments s'inscriront sous un gabarit constitué par un plan oblique à 45° par rapport au plan horizontal attaché au sommet de la verticale des façades.

ARTICLE UG 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UGa, UGc et UGd :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% de la superficie totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le secteur UGa.

Dans le secteur UGb :

Non règlementé.

ARTICLE UG 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 26 m.

Dans le secteur UGa :

10.1- La hauteur des constructions ne pourra excéder R + 4 et 18 m.

10.2- Toutefois des éléments partiels de superstructure peuvent être érigés au-delà des hauteurs maximales fixées au 10.1 sans dépasser la cote plafond 131 NGF (système IGN 69).

N.B. : Le terrain naturel varie de 80 à 82.20 NGF.

Dans le secteur UGc :

10.1- La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- R + 4 avec un maximum de 15 m.

Dans le secteur UGd

Le nombre de niveaux maximum est de R + 5 avec un maximum de 21 m pour l'ensemble des constructions.

ARTICLE UG 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

11.2- Prescriptions architecturales :

Il est souhaitable que, pour un même bâtiment, ne soit utilisé qu'un minimum de matériaux et de couleurs.

La simplicité des volumes, la qualité de mise en œuvre, les effets graphiques et colorés simples seront préférés à une accumulation d'effets.

Une attention particulière devra être portée au rapport du bâtiment avec le sol, végétal ou minéral, sur lequel il est construit.

11.3- Aspect des constructions :

- Fondations

Tous débords de fondations, notamment sous l'emprise des espaces extérieurs, ne sont pas autorisés.

- Façades

Les façades arrières et latérales des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées avec elle.

- Toitures

1) Toitures principales

Les toitures en pente ne sont pas imposées pour les bâtiments de bureaux et de commerce.

Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif doivent intégrer l'usage de toitures en pente et limiter les toitures terrasses privées accessibles.

Les constructions à usage de logement peuvent avoir une toiture terrasse qui devra alors si elle n'est pas accessible être végétalisée ou une toiture à pente qui devra alors être comprise entre 15 et 80 degrés.

2) Traitement des volumes et éléments annexes en toiture

Les matériels techniques en superstructure (éclairages zénithaux ou verticaux, dispositifs de désenfumage, de climatisation, panneaux solaires, etc...) devront s'intégrer aux bâtiments et être dissimulés à la vue.

Les édicules de machineries d'ascenseurs, les cheminées et sorties de ventilations dépassant les toits seront soigneusement intégrés à l'architecture des immeubles.

- Matériaux et couleurs des façades et toitures

Les matériaux de remplissage, naturellement destinés à recevoir un revêtement de protection (parpaing, brique creuse, ou autre matériau de remplissage), ne seront pas utilisés à l'état brut.

Les constructions seront réalisées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs.

- Antennes et paraboles

Elles seront disposées de manière à ne pas être visible de la rue.

Dans les secteurs UGa, UGb, UGc et UGd :

11.1- Dispositions générales :

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, devra être conçu en bonne harmonie avec l'environnement naturel ou construit.

11.2- Traitement des façades :

Les matériaux apparents en façade, leur texture, leur teinte, leur mise en œuvre doivent conserver une tenue correcte dans le temps et ne pas opposer à l'harmonie générale des espaces publics et des constructions recherchées sur l'ensemble de la Z.A.C.

Le traitement de façade présentant l'aspect de bardages métalliques est interdit pour les façades sur rue.

11.3- Toitures :

Les édicules d'équipements techniques situés en toiture devront faire partie de la composition architecturale.

11.4- Clôtures et aménagements extérieurs :

Les clôtures et aménagements extérieurs en particulier le choix des matériaux et des couleurs doivent être conçus en harmonie avec les constructions prévues sur le terrain et dans l'environnement proche

11.6- Les façades des constructions visibles de l'autoroute devront être traitées avec les mêmes caractéristiques que les façades établies le long des voies publiques.

11.7- Dispositions diverses :

Les citernes seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles à partir des espaces publics.

Dans les secteurs UGa et UGb

Pour toute construction de logements, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 (voie avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

ARTICLE UG 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé sur le terrain (domaine privé) des aires de stationnement dans les conditions ci-après :

12.1 - Nombre minimal de places ou superficie minimale des stationnements à réaliser sur le terrain (domaine privé) :

A) Véhicules de tourisme :

- Bureaux : 1,5 places pour 100 m² de la SHON
- Artisanat, industries : 1 place pour 80 m² de la SHON
- Commerces de petite surface : De 1 pk / boutique < 100 m²
1 place pour 100 m² de vente au minimum
- Commerces de plus de 3 000 m² : 60% de la SHON
- Logements :

Pour le logement, les dispositions seront différentes selon les secteurs :

- Pour les secteurs UG et UGb

Chambres individuelles / Studette	1 place / 4 chambres Dont 1 place en infrastructure
Studios et 2 pièces	1 place / logement Dont 1 place en infrastructure
3 et 4 pièces	1,2 places / logement Dont 1 place en infrastructure
5 pièces	1,5 places / logement Dont 1 place en infrastructure
6 pièces et plus	2 places / logement Dont 1 place en infrastructure

- Pour les secteurs UGa, UGc et UGd

Chambres individuelles / Studette	1 place / 4 chambres
Studios et 2 pièces	1 place / logement
3 et 4 pièces	1,2 places / logement Dont 1 place en infrastructure
5 pièces	1,5 places / logement Dont 1 place en infrastructure
6 pièces et plus	2 places / logement Dont 1 place en infrastructure

En application de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

- Hébergement hôtelier 1 place / 4 chambres
- Équipements publics ou d'intérêt collectif Selon besoins justifiés et notamment Salles de spectacles et de réunion

Dans le secteur UGd, la majorité des places sera réalisée en infrastructure.

B) Véhicules industriels et cars :

Les places de stationnement correspondant aux besoins doivent être aménagées à l'intérieur de chaque parcelle.

12.2- Nature des places de parking :

Celles-ci peuvent être réalisées couvertes, ou à l'air libre.

12.3- Normes dimensionnelles des places pour les véhicules de tourisme :

Dans le secteur UG, les dimensions des places de parking doivent être conformes à la norme NF 91-120, Avril 1996.

a) Dimensions utiles des places

Longueur : 5 m
 Largeur 2,60 m entre 2 murs
 2,50 m contre 1 mur
 2,40 m au minimum

Le dégagement doit être suffisant pour assurer une desserte aisée, il tiendra compte de la largeur utile des places.

b) Rampes d'accès (largeur minimum)

- sens unique 3 m
 - double sens desservant :
 Jusqu'à 70 voitures 3,50 m avec feux de signalisation
 Plus de 70 voitures 6 m

Ces rampes ne peuvent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % et ne pas excéder 17% pour le restant.

Les accès aux espaces de stationnement ménageront une aire de 4 mètres entre l'alignement ou la limite du domaine public et le système de fermeture de l'accès à ces espaces.

12-4 Aires de stockage :

Les déchets divers et ordures ménagères seront obligatoirement stockés dans des locaux spécialisés et intégrés à l'architecture des constructions.

Par ailleurs, ils devront correspondre, dans leurs dispositions, à la pratique du tri sélectif.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets ménagers et assimilés par le biais de cuves enterrées d'apport volontaire dans le strict respect des prescriptions émises par l'autorité locale compétente en la matière.

Les dispositions du paragraphe 12-4 ne s'appliquent pas dans les secteurs UGa et UGc.

ARTICLE UG 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les toitures terrasses non accessibles doivent faire appel à des procédés de végétalisation efficaces et durables. Cela implique des épaisseurs minimales de substrat pour les plantes, un arrosage automatique au-delà de 20 cm d'épaisseur de terre pour les éventuelles parties plantées de végétaux ne supportant pas la sécheresse, une bonne isolation, étanchéité, drainage et un choix judicieux des plantes selon l'usage

Tous les espaces verts devront être conçus dans une perspective de durabilité. A partir de 50 m², les espaces verts devront comprendre un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

Dans les secteurs UGa, UGb, UGc et UGd :

13.1- Les espaces extérieurs seront traités avec le même soin que l'espace bâti.

13.2- 20% au moins de la surface du terrain doit être traité en espaces verts et plantés, les zones de stationnement sont comptabilisées en espaces verts si elles comportent au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'aire de stationnement et de manœuvre.

Cette disposition n'est pas imposée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux emprises du domaine ferroviaire.

13.3- Dans les secteurs situés en bordure d'habitat, les parties restant libres entre les bâtiments et les zones d'habitat seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain dans une bande comprise entre la limite de propriété et une parallèle à 6 m de celle-ci.

13.4- Les espaces libres éventuellement prévus en limite de l'autoroute seront plantés. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs UGc et UGd.

13.5- Dans le cas de retrait sur l'alignement, les marges de recul doivent être traitées avec un revêtement minéral ou végétal dont la conception et le bon entretien devront garantir la pérennité.

A L'exception des cas où une rétrocession de terrain au domaine public est décidée en accord avec l'autorité compétente, cette marge de recul, clôturée ou non, sera privative.

ARTICLE UG 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La SHON maximale autorisée est de :

- 110 000 m² dans le secteur UG,
- 65 000 m² dans le secteur UGa,
- 42 000 m² dans le secteur UGb,
- 35 000 m² dans le secteur UGc.
- 32 000 m² dans le secteur UGd

CHAPITRE 6**Dispositions applicables à la zone UH****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat correspondant au quartier du village.

Cette zone comporte cinq secteurs : UHa, UHb, UHc, UHd et UHe.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Article UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt
- Tous dépôts de matériaux à l'air libre, les dépôts de véhicules hors d'usage, les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

- La création, l'aménagement, et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement

- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

Article UH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En application de l'article L.123-1-5 §15° du Code de l'urbanisme, les programmes de logements doivent comporter 15 % de logements d'une taille unitaire supérieure à 80 m².

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

Article UH 3 ACCES ET VOIRIES

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

Article UH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

Article UH 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteur UHa, UHb et UHc :

Non règlementé

Dans le secteur UHd :

Pour le lotissement Gatinois, les superficies des terrains doivent être conformes aux prescriptions suivantes :

- pour le lot 1, la superficie du terrain doit être de 605m²,
- pour les lots 2, 3 et 4, la superficie des terrains doit être de 552m²,
- pour le lot 5, la superficie du terrain doit être de 556m²,
- pour le lot 6, la superficie du terrain doit être de 616m²,

- pour le lot 7, la superficie du terrain doit être de 468m².

Plan des parcelles du lotissement en annexe.

Dans le secteur UHe:

Pour le lotissement Association Foncière Urbaine de Grigny, les superficies des terrains doivent être conformes aux prescriptions suivantes :

- pour le lot 1, la superficie du terrain doit être de 401m²,
- pour le lot 2, la superficie du terrain doit être de 400m²,
- pour le lot 3, la superficie du terrain doit être de 400m²,
- pour le lot 4, la superficie des terrains doit être de 402m²,
- pour le lot 5, la superficie du terrain doit être de 481m²,
- pour le lot 6, la superficie du terrain doit être de 401m²,
- pour le lot 7, la superficie du terrain doit être de 483m²,
- pour le lot 8, la superficie du terrain doit être de 482m²,
- pour le lot 9, la superficie du terrain doit être de 400m²,
- pour le lot 10, la superficie du terrain doit être de 511m²,
- pour le lot 11, la superficie du terrain doit être de 439m²,
- pour le lot 12, la superficie du terrain doit être de 472m²,
- pour le lot 13, la superficie du terrain doit être de 508m²,
- pour le lot 14, la superficie du terrain doit être de 397m²,
- pour le lot 15, la superficie du terrain doit être de 400m²,
- pour le lot 16, la superficie du terrain doit être de 524m²,
- pour le lot 17, la superficie du terrain doit être de 653m²,
- pour le lot 18, la superficie du terrain doit être de 541m²,
- pour le lot 19, la superficie du terrain doit être de 459m²,
- pour le lot 20, la superficie du terrain doit être de 255m²,
- pour le lot 21, la superficie du terrain doit être de 204m²,
- pour le lot 22, la superficie du terrain doit être de 434m²,
- pour le lot 23, la superficie du terrain doit être de 120m²,
- pour le lot 24 a-b-c, la superficie du terrain doit être de 60m²,
- pour le lot 25, la superficie du terrain doit être de 208m²,
- pour le lot 26, la superficie du terrain doit être de 0m².

Plan des parcelles du lotissement en annexe.

**Article UH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES
OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX
EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de 5 mètres.

Au delà d'une bande de 25 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, seule la construction d'annexes est autorisée.

Il n'est pas fait application de la bande de 25 m d'épaisseur à compter des voies ou des emprises publiques pour les parcelles arrières, desservies par une allée privée.

Dans le secteur UHa :

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement, pour une longueur de façade de 3 m maximum,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de cinq mètres.

Au-delà d'une bande de 30 mètres d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, seule la construction d'annexes est autorisée.

Dans le secteur UHb :

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de 5 m.

Au delà de la bande de 20 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, seule la construction d'annexes est autorisée.

Dans le secteur UHc

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 5 m

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

**Article UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- sur une seule des limites séparatives,
- en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :
 - à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
 - à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Au delà de la bande des 25 m d'épaisseur à compter de la voie ou de l'emprise publique, seule la construction d'annexes est autorisée.

Elles doivent s'implanter en limite séparative latérales et/ou en fond de parcelle, pour une longueur de façade n'excédant pas 10 mètres.

Dans le cas d'une division de parcelle et de la création d'une parcelle arrière conformément à la règle édictée à l'article UH6 – parcelle desservie par une voie privée -, les constructions devront être implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Dans le secteur UHa :

L'implantation des constructions est autorisée :

- soit en limite séparative
- soit en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :
 - à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
 - à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Au-delà d'une bande de 30 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait avec une distance minimale de un mètre.

Dans le cas d'une division de parcelle et de la création d'une parcelle arrière, les constructions devront être implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Dans le secteur UHb :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :
 - à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
 - à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Au delà d'une bande des 20 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, seule la construction d'annexes est autorisée.

Elles doivent s'implanter en limite séparative latérales et/ou en fond de parcelle, pour une longueur de façade de 10 m maximum.

Dans le cas d'une division de parcelle et de la création d'une parcelle arrière, les constructions devront être implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Dans le secteur UHc

L'implantation des constructions est autorisée :

- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :
 - à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
 - à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Dans le cas d'une division de parcelle et de la création d'une parcelle arrière, les constructions devront être implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

Article UH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

Dans le secteur UHc :

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

Article UH 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut pas dépasser 25 % de l'unité foncière.

Lorsque les constructions annexes sont intégrées dans le corps du bâtiment principal ou accolées à celui-ci, l'emprise des constructions annexes ne pourra dépasser 30% de l'emprise au sol totale des constructions.

Au-delà d'une bande de 25 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques l'emprise au sol des annexes ne peut pas excéder 5 % de l'emprise totale des constructions.

Dans le secteur UHa :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut pas dépasser 35 % de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes ne peut pas dépasser 5% de l'emprise totale de la construction.

Dans le secteur UHb et UHc :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut pas excéder 25 % de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes ne peut pas dépasser 5% de l'emprise totale de la construction.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

Article UH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder R + C et 6 m au faîtage.

Lorsque les constructions comprennent des toitures terrasses, la hauteur de celles-ci ne peut excéder R + 1 et de 7 m au faîtage.

Dans le cas de la réalisation d'un sous-sol, ce dernier doit obligatoirement être enterré au 4/5 de la hauteur par rapport au niveau du sol naturel existant.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Dans le secteur UHa

La hauteur des constructions ne peut excéder R + C et 6 m au faîtage.

L'implantation de constructions avec des toitures terrasses est interdite.

Dans le cas de la réalisation d'un sous-sol, ce dernier doit obligatoirement être enterré au 4/5 de la hauteur par rapport au niveau du sol naturel existant.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Dans le secteur UHc

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 2 + C et 12 m au faîtage.

Dans le cas de la réalisation d'un sous-sol, ce dernier doit obligatoirement être enterré au 4/5 de la hauteur par rapport au niveau du sol naturel existant.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

Article UH 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le paysage urbain doit être respecté, l'aspect architectural de la construction ne doit pas dénaturer la cohérence du site.

Les volumes simples sont préférés aux volumes complexes.

Il doit être fait utilisation de matériaux de qualité pérenne.

Les enduits de façades des constructions existantes ayant un caractère architectural remarquable doivent être restaurés avec un enduit plâtre / sable et chaux gratté. Pour les nouvelles constructions, tous les autres enduits sont autorisés.

Les imitations de fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois et les matériaux de type tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.

Les constructions principales et les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans des couleurs cohérentes.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellés entre les poteaux d'ossature formant des saillies sur la face extérieure des parois, doivent être interdits.

Les ornements extérieurs donnant sur la rue doivent être interdits.

Eléments techniques en toiture

- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architectural du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- Tous les éléments techniques en toiture et en façade (parabole, climatisation,...) doivent être intégrés aux constructions, et ne pas apparaître comme une excroissance visible depuis la rue.

Les structures en façades

- Les escaliers desservant les étages des constructions doivent être intégrés dans le volume du bâtiment. Aucun escalier extérieur n'est autorisé.

Les clôtures

La hauteur des clôtures implantées en limite de propriété ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

Les murs de maçonnerie doivent être enduits ou recouverts de matériaux de parement.

L'édification de mur bahut ayant une fonction de mur de soutènement en limite séparative de propriété, doivent faire l'objet de l'agrément d'un bureau de contrôle compétent en matière de poussée de terres.

Les escaliers extérieurs de desserte au-delà du rez-de-chaussée sont autorisés dans le secteur UHc.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

Article UH 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la

présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m² de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m² de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m² de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m²
pour SHON > à 100m² : 60% de la SHON
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m² de la SHON,
Avec au minimum 1 place par logement
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

Article UH 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

85% minimum des espaces non bâtis devront être paysagés et ne pourront pas être attribués à du stationnement de surface.

15% maximum des espaces non bâtis pourront être occupés par du stationnement de surface.

Les plantations existantes doivent être maintenues : pour tout arbre détruit, un arbre doit être replanté.

Les espaces non bâtis et ceux dédiés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, soit végétal, soit minéral.

Il est planté un arbre de haute tige pour 200 m².

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

Article UH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Dans les secteurs UHd et UHe:

Règlements en annexe.

CHAPITRE 7**Dispositions applicables à la zone UI****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités industrielles et artisanales située le long de la Plaine Basse.

Cette zone comporte un sous secteur Ulp

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Article UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1- Sont interdits :**

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Le commerce
- L'industrie dans le secteur Ulp
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Dans le secteur Ulp, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement
- Les casses automobiles

- Les dépôts de matériaux hors d'usage
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

1.2- Sont également interdits :

La zone UI est également concernée par les zones de protection S1, S2 et S3 portées au document graphique. A ce titre :

- Dans le secteur éloigné S3 sont interdits :

Toute nouvelle construction ou extension d'établissements difficilement évacuables tels que : hôpitaux / cliniques, maisons de retraite, crèches, haltes-garderies, établissements d'enseignement, centres de loisirs ou de vacances, établissements de soins et centres / cabinets médicaux assurant un hébergement, centres pénitentiaires et centres de secours,...

Tout aménagement ou changement de destination des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation est interdit.

- Dans le secteur rapproché S2,

Outre les contraintes du secteur S3 fixées ci-dessus, sont interdits :

1. L'édification d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation ou d'établissements recevant du public définis à l'article R.123-2 du même code ;
2. Toute construction reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures accroissant les capacités de logement ou d'accueil du public ;
3. Toute construction, reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures destinés à l'accueil du public en vue de la pratique d'activités sportives ou de loisirs ;
4. La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique, ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.

- Dans le secteur immédiat S1,

Outre les contraintes de la zone S2 sus indiquées, sont interdits :

1. L'édification de nouvelles constructions ou l'extension de constructions existantes susceptibles d'être occupées ou habitées par des tiers, à l'exception des installations industrielles relevant du Code de l'environnement susvisé et satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- a- la nature des activités exercées dans ces nouvelles constructions ne présente pas de danger potentiel sortant des limites de propriété et n'aggrave pas notablement les risques existants,
- b- l'effectif en personnel exposé aux dangers que présentent les installations précitées est limité.

2. L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules par jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités ;

3. La mise en place de voies ferrées utilisées pour la circulation de trains de voyageurs.

Article UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal

- Dans le secteur UI, la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques à la source.

- Dans le secteur Ulp, l'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques à la source

- Dans le secteur UI, la création, l'aménagement ou l'extension des constructions à destination de l'industrie, sous réserve de justifier d'une réduction des risques à la source et d'une réduction des nuisances générées pour les tiers.

Article UI 3 ACCES ET VOIRIES

3.1-. Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3.2- Dans la zone UI, les voies nouvelles doivent avoir :

- une largeur de chaussée d'au moins 8 mètres
- des rayons en plan de 15 m sur axe
- un trottoir pour piétons

3.3- Dans les secteurs concernés par les zones de protection S1 et S2 portées au document graphique sont interdits :

- Dans le secteur rapproché S2 :

La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules / jour.

Dans le secteur immédiat S1 :

La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules / jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités.

Article UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à

l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Article UI 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

Article UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de :

- 10 m des voies de chemin de fer
- 5 m des voies et emprises publiques.

Dans le secteur Ulp :

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de 10 m des voies de chemin de fer et des voies et emprises publiques.

Article UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 10 m.

Article UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m.

Article UI 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 60 % de l'unité foncière.

Article UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Dans le secteur UIp

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Article UI 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il doit être veillé à la pérennité des matériaux de façades, tant dans leur texture, que dans leur teinte ou leur mise en œuvre.

Les matériaux doivent être choisis afin d'être en cohérence avec l'ensemble du secteur.

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence du RER D4 (infrastructure avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

Article UI 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m² de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m² de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m² de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m²
pour SHON > à 100m² : 60% de la SHON
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m² de la SHON,
Avec au minimum 1 place par logement
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

Article UI 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

La totalité des marges de reculement sont traitées en espaces verts.

Le stationnement est interdit sur les marges de recul.

Les installations nuisantes, les installations de stockage et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des plantations à feuillages persistants.

Article UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 8**Dispositions applicables à la zone UIR****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités industrielles et artisanales située au sud de l'A6, le long de la RD 310.

Cette zone comporte deux secteurs : UIRa et UIRb

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

ARTICLE UIR 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Le commerce dans les secteurs UIR et UIRa
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le secteur UIR et UIRa, sauf celles occupées par des associations reconnues d'utilité publique
- Les établissements de service soumis à autorisation dans les secteurs UIR et UIRa
- Les installations et les constructions dont la présence est incompatible avec la vie de quartier
- Les activités de vente, de pension, d'élevage et d'abattage d'animaux
- Les dépôts de matériaux divers, de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les décharges d'ordures, y compris ceux à ciel ouvert

- Les établissements de récupération et de traitement de déchets domestiques et hospitaliers
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

ARTICLE UIR 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal.
- Dans les secteurs UIR et UIRa, la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques.

ARTICLE UIR 3 ACCES ET VOIRIES

3.1- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie

3.2- Tout accès particulier doit permettre aux véhicules desservant l'établissement, de joindre ou quitter chaque voie sans manœuvre et avec une bonne visibilité.

ARTICLE UIR 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

ARTICLE UIR 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UIR 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Autoroute A6 :

Outre les mesures d'isolement phonique prescrites dans les annexes, aucune construction ne peut être édifée dans une zone de 25 mètres à partir de l'axe du collecteur latéral de A6.

A l'intérieur de cette zone, ne sont acceptés que des aménagements paysagers (mouvements de terre), plantations, plans d'eau, ainsi que les accès aux moyens de secours.

R.D. 310

Outres les mesures d'isollements phoniques prescrites dans les annexes, à partir de l'axe de l'emprise de la RD 310, est imposé un recul de 20 mètres pour toutes les constructions.

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 4 m.

Dans le secteur UIRa :

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction.

Dans le secteur UIRb :

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 1 m..

ARTICLE UIR 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans le secteur UIR :**

Les constructions sont implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 5 m.

Une construction en limite séparative privative peut être autorisée si les bâtiments en mitoyen présentent une unité architecturale.

Dans le secteur UIRa :

Les constructions sont implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 3 m.

Dans le secteur UIRb:

Les constructions sont implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 1 m.

ARTICLE UIR 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETEDans le secteur UIR:

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 5 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

Dans les secteurs UIRa et UIRb :

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 3 m.

ARTICLE UIR 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 65 % (hors locaux techniques : transformateurs,...) de l'unité foncière.

ARTICLE UIR 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres.

Toutefois des superstructures techniques ponctuelles, et notamment celles liées aux télécommunications peuvent avoir une hauteur supérieure.

ARTICLE UIR 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Parti général

L'unité architecturale de trame et de percement est spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- Matériaux

Certains matériaux sont proscrits en revêtement de façade : bardage métallique galvanisé, fibrociment.

- Clôture

Les terrains doivent être clôturés, soit avec des haies végétales, soit avec une clôture de type métallique verte ou blanche.

La hauteur de la clôture ne peut dépasser 1,80 mètre.

- Publicité et enseignes

La publicité est admise dans la mesure où elle est en relation avec la nature de l'activité de l'établissement.

- Classement phonique

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 et de la RN 440 (voies avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

Secteur UIRb

Non réglementé

ARTICLE UIR 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les secteurs UIR et URa:

Pour toutes les destinations autorisées dans la zone, 50 % de la SHON doit être prévue en aire de stationnement.

Les constructions à destination d'entrepôts doivent comprendre 20 % de la SHON en stationnement.

Au nombre de place prévu ci-dessus pour chaque destination, il doit être rajouté une aire de stationnement de 10 % de la surface dédiée au stationnement, en places supplémentaires, pour l'accueil des visiteurs.

Le nombre de place est arrondi à l'unité supérieure.

Chaque établissement doit comporter des aires de stationnement pour les visiteurs, le personnel, et doit assurer sur son terrain les opérations de chargement, déchargement, manutention et manœuvre, sans encombrer la voie publique.

Les emprises des quais de déchargement ne peuvent être incluses dans le décompte de cette surface.

Dans le secteur UIRb:

Sans objet

ARTICLE UIR 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Dans les secteurs UIR et UIRa:

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit planté, soit minéralisé, pour les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement.

Il est planté trois arbres de haute tige pour 100 m².

Les aires de stationnements réservés aux véhicules légers sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Dans le secteur UIRb:

Sans objet

ARTICLE UIR 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UIR: 262 000 m² SHON

Dans le secteur UIRa: 58 000 m² SHON

Dans le secteur UIRb: 6 000 m² de SHON

CHAPITRE 9**Dispositions applicables à la zone UIT****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine accueillant principalement des activités artisanales.

Cette zone comporte un secteur : UITa

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Le secteur UIT est couvert par un plan de masse.

Article UIT 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'habitat
- Le commerce dans le secteur UITa
- L'hébergement hôtelier dans le secteur UIT
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt

Article UIT 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au

gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal.

- Dans le secteur UITa, l'aménagement des constructions existantes à destination de commerce ne créant pas de nuisances supplémentaires.

Article UIT 3 ACCES ET VOIRIES

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article UIT 4 DESSERTTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et

jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé.

Article UIT 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

Article UIT 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il doit être fait application des prescriptions figurant sur le plan de masse.

Dans le secteur UITa

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de 5 mètres.

Article UIT 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il doit être fait application des prescriptions figurant sur le plan de masse.

Dans le secteur UITa

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative, à condition que la construction soit à la fois en mitoyenneté, et en cohérence avec l'architecture des bâtiments mitoyens,
- soit en retrait. Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 5 m.

Article UIT 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il doit être fait application des prescriptions figurant sur le plan de masse.

Dans le secteur UITa

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 5 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

Article UIT 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il doit être fait application des prescriptions figurant sur le plan de masse.

Dans le secteur UITa

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 40 % de l'unité foncière.

Article UIT 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il doit être fait application des prescriptions figurant sur le plan de masse.

Dans le secteur UITa

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 16 m pour les constructions à destination de bureaux,
- 10 m pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone.

Article UIT 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il doit être veillé à la pérennité des matériaux de façades, tant dans leur texture, leur teinte que dans leur mise en œuvre.

Les matériaux doivent être choisis en cohérence avec l'ensemble du secteur.

Les édicules d'équipements techniques situés en toiture, doivent faire partie de la composition architecturale ou masqués à la vue depuis l'espace public.

Dans le secteur UITa

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 (voie avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

Article UIT 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être fait application des prescriptions figurant sur le plan de masse.

Dans le secteur UITa

Chaque établissement doit comporter des aires de stationnement pour les visiteurs, le personnel, et doit assurer sur son terrain les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

Le nombre de parkings est établi selon le type d'activité.

Il est défini ainsi :

- | | |
|-----------------------|--|
| - Bureaux | au moins 1 place pour 50 m ² de la SHON |
| - Commerces | au moins 1 place pour 35 m ² de la SHON |
| - Autres destinations | au moins 1 place pour 80 m ² de la SHON |

Article UIT 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit planté, soit minéralisé, pour les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement.

Il est planté un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Tout arbre abattu est replanté.

Article UIT 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il doit être fait application des prescriptions figurant sur le plan de masse.

Dans le secteur UITa :

Non règlementé.

CHAPITRE 10**Dispositions applicables à la zone UIV**Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités industrielles et artisanales, à proximité du centre ville et des quartiers habités.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Il devra également être fait application des indications mentionnées sur le document graphique « Plan centre ville n°1 » de la zone, dans le carnet joint en annexe.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Article UIV 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Le commerce
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- Les dépôts de véhicules, les garages de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussement de sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

- Les parcs d'attractions, aire de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvert au public,
- Les activités de vente, de pension d'élevage d'animaux

Article UIV 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- La fonction d'entrepôt à condition qu'elle soit liée aux destinations non interdites à l'article 1 de la présente zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances liés au classement, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour l'intégration des installations dans le milieu environnant.

Article UIV 3 ACCES ET VOIRIES

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie

Article UIV 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**- Eau potable :**

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Article UIV 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UIV 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Pour les secteurs identifiés sur le document graphique « Plan centre ville n°1 » par l'intitulé « *constructions imposées à l'alignement dans le respect des dispositions de l'article 6* », les constructions s'implantent à l'alignement. Des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre.

6.2- Pour les secteurs identifiés sur le document graphique « Plan centre ville n°1 » par l'intitulé « *secteur à l'intérieur duquel les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un recul n'excédant pas 10 m. La volumétrie du bâtiment et ses*

façades doivent être conçus en harmonie avec le rond-point », les constructions sont implantées selon ces prescriptions.

6.3- Les constructions se situant en limites des zones UIV et UHb doivent être implantées à 15 m en retrait de cette limite.

6.4- Toutes les constructions autres que celles visées aux 6.1, 6.2, et 6.3, doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait en respectant une distance minimale de 3 m de l'alignement.

6.5- Les saillies sur l'alignement des voies ne doivent pas dépasser 1,40 m et doivent être à une hauteur minimale de 4,30 m au-dessus du sol fini de la voie. Les saillies sont interdites sur l'alignement de la RD 310.

6.6- Pour les secteurs en vis-à-vis de l'emprise de l'autoroute, les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 70 m par rapport à l'axe de celle-ci.

Article UIV 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les bâtiments peuvent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, et doivent alors respecter les dispositions figurant au 7-3.

7.2- Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, les constructions s'implantent en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-3.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- constituer le prolongement d'une construction implantée dans la bande des 20 mètres,
- présenter une hauteur sur la limite séparative inférieure ou égale à 7 mètres.
- s'inscrire dans un gabarit constitué par :
 - un plan horizontale attaché à la côte de 7 mètres par rapport au terrain naturel jusqu'à un recul de 4 mètres mesuré perpendiculairement à la limite séparative,
 - un plan oblique à 45° par rapport au plan précédent, attaché à un point situé à une hauteur de 7 mètres par rapport au terrain naturel, et à distance de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

7.3- Règles de retrait :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteurs entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Au dessus des parties verticales maximum définies ci-dessus, les bâtiments s'inscrivent sous un gabarit constitué par un plan oblique à 45° par rapport au plan horizontal attaché au sommet de la verticale des façades.

Article UIV 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

8.2 - Lorsque des constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit respecter les dispositions suivantes :

8.2-1 : Parties verticales

- Lorsque la façade la plus basse comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus haute diminuée de 5 mètres, et avec une distance minimale de 4 m.

- Lorsque seulement la façade la plus haute comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus basse diminuée de 5 mètres, et avec une distance minimale de 4 m.

- Lorsque aucune des façades ne comporte de baies, la distance (L) est égale au minimum à 4 mètres.

8-2-2- Au dessus des parties verticales maximum définies ci-dessus, les bâtiments s'inscrivent sous un gabarit constitué par un plan oblique à 45° par rapport au plan horizontal attaché au sommet de la verticale des façades

Article UIV 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80 % de la superficie totale du terrain.

Article UIV 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour les constructions à destination de bureaux : R + 4 et 15 mètres au faîtage,
- pour les autres constructions, 16 mètres au faîtage.

Article UIV 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- Dispositions générales :

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doit être conçu en bonne harmonie avec l'environnement naturel ou construit.

11.2- Traitement des façades :

Les matériaux apparents en façade, leur texture, leur teinte, leur mise en œuvre doivent conserver une tenue correcte dans le temps et ne pas opposer à l'harmonie générale des espaces publics et des constructions recherchées sur l'ensemble de la zone.

Le traitement de façade présentant l'aspect de bardages métalliques est interdit pour les façades sur rue.

11.3- Toitures :

Les édicules d'équipements techniques situés en toiture doivent faire partie de la composition architecturale.

11.4- Clôtures et aménagements extérieurs :

Les clôtures et aménagements extérieurs en particulier le choix des matériaux et des couleurs doivent être conçus en harmonie avec les constructions prévues sur le terrain et dans l'environnement proche.

11.5- Points forts architecturaux :

Les constructions prévues aux emplacements repérés par une étoile sur le document graphique « Plan centre ville n°1 » doivent faire l'objet d'un effort particulier dans la conception architecturale et le choix des matériaux de façade et de toiture.

11.6- Les façades des constructions visibles de l'autoroute doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques que les façades établies le long des voies publiques.

11.7- Prescriptions acoustiques

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 (voie avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

11.8- Dispositions diverses :

Les citernes sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles à partir des espaces publics.

Article UIV 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé sur le terrain (domaine privé) des aires de stationnement dans les conditions ci-après :

12.1 - Nombre minimal de places ou superficie minimale des stationnements à réaliser sur le terrain (domaine privé) :

A) Véhicule de tourisme :

- Bureaux 1,5 places pour 100 m² de la SHON
- Artisanat, industries 1 place pour 80 m² de la SHON
- Commerces de petite surface : De 1 pk / boutique < 100 m²
1 place pour 100 m² de vente au minimum
- Commerces de plus de 3000 m² : 60% de la S.H.O.N.
- Logements :
 - Chambres individuelles/ studettes 1 place / 4 chambres
 - Studios et 2 pièces 1 place / logement
 - 3 et 4 pièces 1,2 places / logement
Dont 1 place en infrastructure
 - 5 pièces 1,5 places 1 logement
Dont 1 place en infrastructure
 - 6 pièces et plus 2 places / logement
Dont 1 place en infrastructure

En application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

- Hébergement hôtelier 1 place / 4 chambres
 - Equipements publics ou d'intérêt collectif Selon besoins justifiés
- et notamment : Salles de spectacles et de réunion

B) Véhicules industriels et cars :

Les places de stationnement correspondant aux besoins doivent être aménagées à l'intérieur de chaque parcelle.

12-2 Nature des places de parking :

Celles-ci peuvent être réalisées couvertes, ou à l'air libre. 12.3- Normes dimensionnelles.

12-3 Normes dimensionnelles :

A) Véhicules de tourisme :

Dimensions utiles des places :

Longueur : 5 m

Largeur: 2,60 m entre 2 murs
 2,50 m contre 1 mur
 2,40 m au minimum

Dégagement : sera prévu pour assurer une desserte aisée suivant la largeur utile des places.

B) Rampes d'accès (largeur minimum) :

- sens unique	3,00
- double sens desservant :	
Jusqu'à 70 voitures	3,50 m avec feux de signalisation
Plus de 70 voitures	6,00 m

Ces rampes ne peuvent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % et ne pas excéder 17% pour le restant.

Les accès aux espaces de stationnement ménageront une aire de 4 mètres entre l'alignement ou la limite du domaine public et le système de fermeture de l'accès à ces espaces.

Article UIV 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

13.1- Les espaces extérieurs sont traités avec le même soin que l'espace bâti.

13.2- 20% au moins de la surface du terrain doit être traité en espaces verts et plantés, les zones de stationnement sont comptabilisées en espaces verts si elles comportent au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'aire de stationnement et de manœuvre.

13.3- Dans les secteurs situés en bordure d'habitat, les parties restant libres entre les bâtiments et les zones d'habitat sont plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain dans une bande comprise entre la limite de propriété et une parallèle à 6 m de celle-ci.

13.4- Les espaces libres éventuellement prévus en limite de l'autoroute sont plantés

Article UIV 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La SHON maximale autorisée dans la zone est de 70 000 m².

CHAPITRE 11**Dispositions applicables à la zone UK****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, couvrant les logements de la Grande Borne et ceux de la copropriété de Grigny II

Cette zone comporte deux secteurs : UKa et UKb

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Article UK 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux, sauf dans le secteur UKa
- Le commerce
- L'artisanat
- L'Industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement

- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules et les casses automobiles
- Le stationnement des caravanes
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

Article UK 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques pour le voisinage.
- Seul le commerce de détail et proximité, au sens de l'article L.123-1-5 §7° bis du Code de l'urbanisme est autorisé dans le périmètre défini sur le document graphique.
- Dans le secteur UKb, en application de l'article L.123-1-5 §15° du Code de l'urbanisme, pour chaque programme de logements, 100% des logements doivent avoir une taille unitaire supérieure à 25m² et 15% des logements doivent avoir une taille unitaire égale ou supérieure à 80m².

Article UK 3 ACCES ET VOIRIES

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article UK 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de

solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Article UK 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

Article UK 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance minimale de 5 m.

**Article UK 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal à :

- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

**Article UK 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

Article UK 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 50 % de l'unité foncière.

Article UK 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 4 et 18 m au faîtage.

Dans le secteur UKa :

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 4 et 18 m au faîtage.

Dans le secteur UKb :

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 5 et 18 m au faîtage.

Article UK 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

11.1- Pour toutes les sortes d'architecture utilisées, les constructions, par leurs situations, leurs volumes, leurs aspects et la coloration de leurs façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans l'environnement naturel ou urbain.

Les constructions par leurs situations, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

11.2- Règles particulières concernant les travaux sur les constructions existantes :

Les travaux d'aménagements ou d'extensions portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial doivent veiller à préserver l'architecture existante.

Les extensions sont traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux des constructions existantes.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, les détails d'architecture d'origine sont conservés dans la mesure du possible.

Dans le cas de ravalements et de reprises de façades, au delà des options techniques, la polychromie existante peut être soit reconduite dans son état initial historique, soit modifiée en accord avec la polychromie arrêtée pour la réhabilitation du quartier. Le carnet des polychromies du quartier de la Grande Borne est le document de référence. Il est reproduit en annexe du présent règlement.

11.3- Eléments remarquables de la Grande Borne

Les éléments caractéristiques de la Grande borne (mosaïques sur les façades d'immeubles, sculptures) et les places qui sont recensés au plan de zonage bénéficient d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 §7° du code de l'urbanisme.

Ces éléments doivent faire l'objet d'une attention particulière. Ils doivent être préservés et mis en valeur puisqu'ils représentent de véritables œuvres d'art et contribuent à l'identité du quartier de la Grande Borne.

11.4- Prescriptions acoustiques

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD445 (voie avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

Dans le secteur UKa

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

Dans le secteur UKb

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence du RER D4 doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

Article UK 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m² de la SHON

- Industrie : 1 place/ 80m² de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m² de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m²
pour SHON > à 100m² : 60% de la SHON
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m² de la SHON,
Avec au minimum 1 place par logement
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

Article UK 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les plantations existantes doivent être maintenues autant que possible : sous réserve de contraintes attachées à des exigences techniques ou à la composition du projet, tout arbre abattu doit être replanté.

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit planté, soit minéralisé, pour les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit planté, soit minéralisé, pour les espaces non bâtis.

Article UK 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 12**Dispositions applicables à la zone UPA****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat correspondant au Quartier des Patios, dit également Quartier de la Ville Basse.

La zone UPA est couverte par un secteur de plan de masse au sens de l'article R123-12 du Code de l'Urbanisme.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans le carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Article UPA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce hors périmètre de préservation et de développement du commerce de proximité, place de l'Erable.
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt
- Le stationnement de caravanes

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

- Les activités de vente, de pension, d'élevage d'animaux

Article UPA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Seul le commerce de détail et de proximité, au sens de l'article L.123-1-5 §7°bis du Code de l'urbanisme est autorisé dans un périmètre reporté sur le document graphique (secteur de la place des Erables).

- En application de l'article L.123-1-5 §15° du Code de l'urbanisme, les programmes de logements doivent comporter 100 % de logements d'une taille unitaire supérieure à 60 m².

- L'ouverture, l'aménagement et l'extension de pharmacies

Article UPA 3 ACCES ET VOIRIES

Le plan masse fige les accès et voiries dans le secteur des Patios.

Les constructions doivent être desservies conformément au plan masse par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article UPA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Les constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur

l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Article UPA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

Article UPA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il doit être fait application des prescriptions et dispositions figurant sur le plan de masse.

Article UPA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il doit être fait application des prescriptions et dispositions figurant sur le plan de masse.

Article UPA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il doit être fait application des prescriptions et dispositions figurant sur le plan de masse.

Article UPA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il doit être fait application des prescriptions et dispositions figurant sur le plan de masse.

Article UPA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il doit être fait application des prescriptions et dispositions figurant sur le plan de masse coté en trois dimensions.

Article UPA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est fait application des dispositions du Cahier sur la qualité architecturale des façades, qui est joint en annexe.

Matériaux de façade:

Les façades doivent être maintenues dans leur matériau d'origine (pâte de verre module de 2.5cmX2.5cm).

Les façades en pâte de verre doivent respecter les couleurs d'origine.
Il doit être fait application des principes du plan d'étude relatif aux teintes des pates de verre, joint en annexe du règlement.

Façades :

Il doit être fait application des dispositions prévues sur le plan des façades joint en annexe.

Les porches d'entrée sont partie intégrante des façades.

Toute excroissance en façade de type marquise, toiture ou véranda est interdite.

Les grilles sont interdites en façade

Toitures :

Les matériaux de toitures doivent être uniquement d'aspect métallique.

Les pentes des constructions doivent être conformes à l'annexe graphique soit 6 %.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries doivent être de couleur blanche, la répartition des volumes de vitrage doit respecter le dessin originel.

Panneaux solaires :

- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architectural du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Installations techniques:

Les antennes paraboliques, les climatisations, et autres installations techniques sont interdites en façades.

Clôtures :

Les ouvertures et leurs structures doivent être réalisées dans leur configuration d'origine.

Elles doivent être identiques au dessin graphique reproduit en annexe.

Prescriptions acoustiques :

Pour toute construction, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD445 (voie avec classement sonore) doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

**Article UPA 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il doit être fait application des prescriptions et dispositions figurant sur le plan de masse.

**Article UPA 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE
JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les Jardins intérieurs des parcelles doivent être plantés et maintenus à ciel ouvert.

Article UPA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 13**Dispositions applicables à la zone UR****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat regroupant les grandes propriétés du Village.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Article UR 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt
- La création, l'aménagement, et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

- Tous dépôts de matériaux à l'air libre, les dépôts de véhicules hors d'usage, les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics

Article UR 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article UR 3 ACCES ET VOIRIES

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Article UR 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Article UR 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article UR 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance minimale de 10 m.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas à l'extension d'un bâtiment existant

Article UR 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Article UR 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

Les bâtiments annexes doivent être attenants au bâtiment principal, sauf si des raisons particulières de nivellement s'y opposent.

Article UR 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut pas dépasser 5 % de l'unité foncière.

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 20 % de l'emprise totale des constructions autorisées.

Article UR 10 HAUTEUR MAXIMALE DE S CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + C et 9 m au faîtage.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,60 m.

Article UR 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le paysage urbain doit être respecté.

Les constructions aux volumes simples sont privilégiées par préférence aux constructions aux volumes complexes. Les toitures à deux pentes sont privilégiées.

Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue sont traitées avec la même attention.

Les enduits de façades des constructions existantes ayant un caractère architectural remarquable sont ravalés avec un enduit plâtre / sable et chaux gratté. Pour les nouvelles constructions, tous les autres enduits sont autorisés.

Couleurs des enduits

- Les tons des enduits sont dans la gamme des beiges ou des gris. Le ton le plus clair admis est le ton pierre. Les enduits blancs sont interdits.
- Les imitations de fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois et les matériaux de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.

- Les constructions principales et les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans des couleurs cohérentes.

- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellés entre les poteaux d'ossature formant des saillies sur la face extérieure des parois, sont interdits.

Les ouvertures

Pour une bonne cohérence et intégration du paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir :

- rectangulaires,
- disposées verticalement, avec une hauteur supérieure à la largeur,
- les châssis des fenêtres doivent avoir trois grands carreaux dans la hauteur,
- sont à éviter :
 - o les fenêtres à petits carreaux,
 - o les volets à barre et écharpes saillantes,
 - o les volets en plastiques,
 - o les linteaux en bois apparents, sauf cas particulier des bâtiments annexes et des constructions existantes.

Menuiseries

Les menuiseries peintes doivent être privilégiées. Lorsque les menuiseries extérieures sont en PVC ou en métal, le ton blanc doit être privilégié.

Toitures

- Les couvertures doivent être en tuiles, de ton rouge flammé ou rouge bruni. Seules les ardoises de ton naturelle ou noires sont autorisées.

- Les châssis pour toit en pente sont de forme rectangulaire, le petit coté parallèle au faitage

Éléments techniques en toiture

- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architectural du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- Tous les éléments techniques en toiture et en façade (parabole, climatisation,...) doivent être intégrés aux constructions, et ne pas apparaître comme une excroissance visible depuis la rue.

- Les escaliers desservant les étages des constructions doivent être intégrés dans le volume du bâtiment. Aucun escalier extérieur n'est autorisé.

Article UR 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m² de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m² de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m² de la SHON

- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m²
pour SHON > à 100m² : 60% de la SHON
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m² de la SHON,
Avec au minimum 1 place par logement
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

Article UR 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

13.1- Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés définis sur le document graphique sont régis par les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.2- Les plantations existantes doivent si possible être maintenues : tout arbre détruit doit être remplacé.

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de jardin.

Article UR 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

CHAPITRE 14**Dispositions applicables à la zone UV****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine liée au fonctionnement des domaines ferroviaires et autoroutiers.

Cette zone comporte un sous secteur UVa.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Article UV 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.2- Sont interdits :**

- L'habitation
- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- L'aménagement de terrains de camping, stationnement de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2- Sont également interdits :

Sont également interdits dans la zone UV concernée par les zones de protection S1, S2 et S3 portées au document graphique :

- Dans le secteur éloigné S3 est interdits :

Toute nouvelle construction ou extension d'établissements difficilement évacuables tels que : hôpitaux / cliniques, maisons de retraite, crèches, haltes-garderies, établissements d'enseignement, centres de loisirs ou de vacances, établissements de soins et centres / cabinets médicaux assurant un hébergement, centres pénitentiaires et centres de secours,...

Tout aménagement ou changement de destination des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation est interdit.

- Dans le secteur rapproché S2,

Outre les contraintes du secteur S3 fixées ci-dessus, sont interdits :

1. L'édification d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation ou d'établissements recevant du public définis à l'article R.123-2 du même code ;

2. Toute construction reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures accroissant les capacités de logement ou d'accueil du public ;

3. Toute construction, reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures destinés à l'accueil du public en vue de la pratique d'activités sportives ou de loisirs ;

4. La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique, ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.

- Dans le secteur immédiat S1,

Outre les contraintes de la zone S2 sus indiquées, sont interdites :

1. L'édification de nouvelles constructions ou l'extension de constructions existantes susceptibles d'être occupées ou habitées par des tiers, à l'exception des installations industrielles relevant du Code de l'environnement susvisé et satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- a. la nature des activités exercées dans ces nouvelles constructions ne présente pas de danger potentiel sortant des limites de propriété et n'aggrave pas notablement les risques existants,
- b. l'effectif en personnel exposé aux dangers que présentent les installations précitées est limité.

2. L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules par jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités ;

3. La mise en place de voies ferrées utilisées pour la circulation de trains de voyageurs.

Article UV 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Seules les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés.

- Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements à la disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement de marchandises).

Article UV 3 ACCES ET VOIRIES

3.1- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3.2- Dans la zone UV concernée par les zones de protection S2 et S1 portées au document graphique, sont interdits :

- Dans le secteur rapproché S2 :

La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.

- Dans le secteur immédiat S1 :

L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules / jour, à l'exception des voies de desserte des établissements autorisés dans ce secteur.

Article UV 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs

appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Article UV 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

**Article UV 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES
OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX
EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimum de 10 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire. Ces dernières peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait en respectant une distance minimale de 1 m.

Dans le secteur UVa

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimum de 10 m des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions indispensables au fonctionnement du service public, et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation autoroutière. Ces dernières peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait en respectant une distance minimale de 1 m.

Article UV 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de 10 m.

Les constructions liées à l'exploitation ferroviaire peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait en respectant une distance minimale de 1 m.

Dans le secteur UVa

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de 10 m.

Les constructions liées à l'exploitation ferroviaire peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait en respectant une distance minimale de 1 m.

Article UV 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

Toutefois, ces distances ne s'appliquent pas aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Secteur UVa

Non réglementé.

Article UV 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 60 % de l'unité foncière.

Secteur UVa

Non réglementé.

Article UV 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m, sur les emprises et voies publiques, et en limites séparatives. Toutefois, ces hauteurs ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques impératives à l'exploitation ferroviaire.

Secteur UVa

Non réglementé.

Article UV 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UV 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.

En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m² de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m² de la SHON
- Bureau : 1 places / 50m² de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m²
pour SHON > à 100m² : 60% de la SHON
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m² de la SHON,
Avec au minimum 1 place par logement
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

Article UV 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Il est imposé un traitement paysager qualitatif, soit planté, soit minéralisé, pour les espaces non bâtis et non dédiés au stationnement sauf sur les emprises du domaine ferroviaire.

Article UV 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**CHAPITRE 1****Dispositions applicables à la zone N****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone naturelle visant à préserver des espaces verts majeurs, et instituant une continuité de la Trame verte jusqu'aux berges de Seine.

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Article N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1- Sont interdits :**

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement

- Les installations de camping, caravanning et dépôt de caravanes

1.2- Sont également interdits :

Sont également interdits dans la zone N concernée par les zones de protection S1, S2 et S3 portées au document graphique :

- Dans le secteur éloigné S3 est interdits :

Toute nouvelle construction ou extension d'établissements difficilement évacuables tels que : hôpitaux / cliniques, maisons de retraite, crèches, haltes-garderies, établissements d'enseignement, centres de loisirs ou de vacances, établissements de soins et centres / cabinets médicaux assurant un hébergement, centres pénitentiaires et centres de secours,...

Tout aménagement ou changement de destination des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation est interdit.

- Dans le secteur rapproché S2,

Outre les contraintes du secteur S3 fixées ci-dessus, sont interdits :

1. L'édification d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation ou d'établissements recevant du public définis à l'article R.123-2 du même code ;

2. Toute construction reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures accroissant les capacités de logement ou d'accueil du public ;

3. Toute construction, reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures destinés à l'accueil du public en vue de la pratique d'activités sportives ou de loisirs ;

4. La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique, ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.

- Dans le secteur immédiat S1,

Outre les contraintes de la zone S2 sus indiquées, sont interdits :

1. L'édification de nouvelles constructions ou l'extension de constructions existantes susceptibles d'être occupées ou habitées par des tiers, à l'exception des installations industrielles relevant du Code de l'environnement susvisé et satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- a- la nature des activités exercées dans ces nouvelles constructions ne présente pas de danger potentiel sortant des limites de propriété et n'aggrave pas notablement les risques existants,
- b- l'effectif en personnel exposé aux dangers que présentent les installations précitées est limité.

2. L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules par jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités ;

3. La mise en place de voies ferrées utilisées pour la circulation de trains de voyageurs.

Article N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les installations et les aménagements légers permettant une fréquentation par le public, la valorisation et l'animation des espaces naturels.
- les installations et constructions nécessaires à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article N 3 ACCES ET VOIRIES

3.1- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie

3.2 - Dans la zone N concernée par les zones de protection S1 et S2 portées au document graphique sont interdits :

- Dans le secteur S2 :

La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules / jour.

- Dans le secteur S1 :

La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules / jour, à l'exception des voies de desserte des établissements autorisés dans ce secteur.

Article N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au

cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Article N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

Article N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé

Article N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé

Article N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

Article N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

Article N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

Article N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux et la forme des installations et aménagements doivent être en cohérence avec le site.

Il doit être fait application de matériaux de qualité pérenne.

Article N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

Article N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les espaces boisés classés définis sur le document graphique sont régis par les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2**Dispositions applicables à la zone NS****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone naturelle, qui regroupe les espaces naturels de la ville composant la Trame Verte Grignoise.

Cette zone comporte deux secteurs : NSa et NSb

L'application des articles doit être complétée par :

- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.

Article NS 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1- Sont interdits :**

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement

- Les installations de camping, caravanning et dépôt de caravanes dans les secteurs NS et NSb

1.2- Sont également interdits :

Sont également interdits dans la zone N concernée par les zones de protection S1, S2 et S3 portées au document graphique :

- Dans le secteur éloigné S3 sont interdits :

Toute nouvelle construction ou extension d'établissements difficilement évacuables tels que : hôpitaux / cliniques, maisons de retraite, crèches, haltes-garderies, établissements d'enseignement, centres de loisirs ou de vacances, établissements de soins et centres / cabinets médicaux assurant un hébergement, centres pénitentiaires et centres de secours,...

Tout aménagement ou changement de destination des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation est interdit.

- Dans le secteur rapproché S2,

Outre les contraintes du secteur S3 fixées ci-dessus, sont interdits :

1. L'édification d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation ou d'établissements recevant du public définis à l'article R.123-2 du même code ;

2. Toute construction reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures accroissant les capacités de logement ou d'accueil du public ;

3. Toute construction, reconstruction ou extension des immeubles, bâtiments ou structures destinés à l'accueil du public en vue de la pratique d'activités sportives ou de loisirs ;

4. La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique, ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.

- Dans le secteur immédiat S1,

Outre les contraintes de la zone S2 sus indiquées, sont interdits :

1. L'édification de nouvelles constructions ou l'extension de constructions existantes susceptibles d'être occupées ou habitées par des tiers, à l'exception des

installations industrielles relevant du Code de l'environnement susvisé et satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- a- la nature des activités exercées dans ces nouvelles constructions ne présente pas de danger potentiel sortant des limites de propriété et n'aggrave pas notablement les risques existants,
- b- l'effectif en personnel exposé aux dangers que présentent les installations précitées est limité.

2. L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules par jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités ;

3. La mise en place de voies ferrées utilisées pour la circulation de trains de voyageurs.

Article NS 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Dans le secteur NS, les constructions à destination de CINASPIC ayant un lien avec la gestion et l'animation des espaces naturels.
- Dans le secteur NS, l'extension et l'aménagement des constructions existantes pour le fonctionnement des espaces naturels.
- Dans le secteur NSa, tous les aménagements liés à la présence d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur NSb :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal ;
- les constructions et installations favorisant l'étude, l'observation, l'entretien et la protection de la faune et de la flore ;
- les constructions et installations liées à l'utilisation et l'entretien d'espaces dévolus au jardinage.

Article NS 3 ACCES ET VOIRIES

3.1-. Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie

Dans le secteur NSa

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou, le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin par application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

3.2- Dans la zone NS concernée par les zones de protection S2 et S1 portées au document graphique, sont interdits :

- Dans le secteur rapproché S2 :

La construction de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.

- Dans le secteur immédiat S1 :

L'implantation de nouvelles voies routières ouvertes à la circulation publique ou l'augmentation du gabarit des voies existantes assurant un trafic supérieur à 200 véhicules par jour, à l'exception des voies de desserte des établissements précités.

Article NS 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à

l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

- Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Dans le secteur NSa

- Alimentation en eau potable

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

- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement 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 sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au

cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Les eaux pluviales sont rejetées dans les eaux usées par temps sec (système de séparateur d'hydrocarbure).

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrains chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

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

Article NS 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

**Article NS 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES
OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX
EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance minimale de 1 m.

Dans le secteur NSa

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance minimale de un mètre.

**Article NS 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de un mètre.

Dans le secteur NSa

Les constructions sont implantées en retrait, en respectant une distance minimale de un mètre.

**Article NS 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

Article NS 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 5 % de l'unité foncière.

Dans le secteur NSa

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 10 % de l'unité foncière.

Dans le secteur NSb

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 40 % de l'unité foncière.

Article NS 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 m.

Il ne sera pas fait application de cette disposition pour les constructions et installations favorisant l'étude, l'observation et la protection de la faune et de la flore et soumises à des contraintes fonctionnelles (huttes, observatoires,...).

Dans les secteur NSb

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 m dans le secteur NSb

Il ne sera pas fait application de cette disposition pour les constructions et installations favorisant l'étude, l'observation et la protection de la faune et de la flore et soumises à des contraintes fonctionnelles (huttes, observatoires,...).

Article NS 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux et la forme des constructions doivent être en cohérence avec le site.

Il doit être fait application de matériaux de qualité pérenne.

**Article NS 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATERIE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**Article NS 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATERIE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE
JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Non réglementé

Dans le secteur NSa

Un minimum de 25 % du secteur doit être traité en aménagement paysager.

Article NS 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.