

# ORMOY



91540

## P LAN LOCAL D' URBANISME

### Pièce N° 4

# REGLEMENT

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le P.L.U. en date du 04 octobre 2007*

*Dossier modifié par le Conseil Municipal le 1<sup>er</sup> avril 2010 et le 6 septembre 2012*



Le Maire,

Jacques GOMBAULT

Document transmis aux services préfectoraux le .....

# ORMOY

## Plan Local d'Urbanisme

### RÈGLEMENT

### SOMMAIRE

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	<b>Zones UA</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>Zones UB</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>Zones UC</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>Zones UD</b>	<b>26</b>
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES A URBANISER</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	<b>Zones AUa, AUb, AUc1 et AUc2</b>	<b>30</b>
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES NATURELLES</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	<b>Zones A</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>Zones N et N*</b>	<b>41</b>
	<b>ANNEXES DU RÈGLEMENT DU P.L.U.</b>	<b>45</b>
	<b>ANNEXE 1 – RECOMMANDATIONS</b>	<b>46</b>
	<b>ANNEXE 2 – DEFINITIONS</b>	<b>54</b>

## TITRE I

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (C.U) et notamment de ses articles L. 123-1 et R. 123-4 et R. 123-9.

#### ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Ce Règlement s'applique sur la totalité du territoire communal d'ORMOY.

#### ARTICLE 2 - Portée respective du Règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

En complément au présent Règlement demeurent applicables au territoire communal les règles suivantes, de portée nationale :

##### 1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ; les sites de protection archéologique figurent sur un plan annexé au P.L.U.
- R.111-5 : qualité des dessertes, accès et stationnement (conditions de sécurité et usagers)
- R.111-15 : respect des conditions d'environnement
- R.111-14 : respect des règles de l'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel, esthétique et historique (lieux avoisinants, sites, paysages urbains et naturels)

Contenu de l'article R.111-21 au Code de l'Urbanisme :

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

## 2. Les articles du Code l'Urbanisme :

- L. 111-1-1 : lois d'aménagement et d'urbanisme
- L. 111-1-4 : prescription en matière d'entrées de ville
- L. 111-9 : sursis à statuer dans le cadre des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique
- L. 111-10 : sursis à statuer à l'occasion de projets de travaux et d'aménagements communaux
- L.121-1 : prescription des objectifs des documents d'urbanisme (Schémas de Cohérence Territoriale, Plans Locaux d'Urbanisme, Cartes Communales), incluant les Directives Territoriales d'Aménagement – DTA – de l'article L.111-1-1
- L.141-1 : Schéma Directeur de la Région Île-de-France, (SDRIF) approuvé par décret en date du 16 avril 1994

## 3. Les arrêtés ministériels portant inscription à l'inventaire des sites

## 4. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.

## 5. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département (C.U. L.142-1),
- du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones du P.L.U

## 6. Le Schéma Directeur du Val d'Essonne, approuvé le 30 juin 1997.

## 7. Les dispositions d'un lotissement qui sont opposables durant les cinq années suivant la date du certificat d'achèvement (article L.315.8 et R.315.39)

## 8. La loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée par du décret n° 96-1008 du 18 novembre 1996, relatif aux plans d'élimination des déchets ménagers et assimilés

## 9. La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement

## 10. La loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville

## 11. La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau qui vise, notamment, à la protection de l'eau et à la lutte contre la pollution

## 12. La loi n° 92-4 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit

## 13. La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages, (dont l'essentiel des dispositions relatives aux documents d'urbanisme a été transcrit dans le code de l'urbanisme)

## 14. La loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat

## 15. La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

## 16. La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire

17. La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
18. La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par décret n°99-266 du 1<sup>er</sup> avril 1999 relatif aux aires de stationnement
19. La loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire
20. La loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale
21. La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
22. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain – S.R.U.
23. La loi du 27 septembre 1941 modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques et de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n° 2001-1276 du 28 décembre 2001 et n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003.
24. La loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
25. La loi n° 2003-950 du 2 juillet 2003, Loi Urbanisme et Habitat – L.U.H -, modifiant certaines dispositions de la S.R.U.
27. Le Décret n° 2004.531 du juin 2004, relatif aux documents d'urbanisme.

### **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en ZONES URBAINES (U), ZONES à URBANISER (AU), ZONES AGRICOLES (A) et en ZONES NATURELLES (N).

Les Zones du P.L.U. et leurs secteurs sur lesquels s'applique le présent Règlement, figurent dans le tableau ci-après :

<b>Zones</b>
<b><u>1. Zones Urbaines :</u></b> UA UB UC UD
<b><u>2. Zones à Urbaniser :</u></b> AU
<b><u>3. Zones Agricoles :</u></b> A
<b><u>4. Zones Naturelles :</u></b> N et N*

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

Le P.L.U d'ORMOY comporte également des terrains classés Espaces Boisés Classés, régis par l'article L.130-1 C.U, à conserver, à créer ou à protéger, ainsi que des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

#### **ARTICLE 4 - Emplacements réservés**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts publics, reçoivent le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de la zone ou du secteur à l'intérieur desquels ils se situent.

Toutefois, le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE 5 - Dispositions architecturales diverses**

À l'exception des seuls cas particuliers, expressément mentionnés, le présent Règlement ne peut pas être l'objet de dérogations.

#### **ARTICLE 6 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures peuvent être accordées par l'autorité compétente conformément aux articles R.421-15, R.421-18 et R.421-29 C.U.

#### **ARTICLE 7 - Constructions existantes non conformes au présent Règlement**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent Règlement, une autorisation individuelle ne pourra être accordée qu'à l'occasion de travaux dont l'objet sera d'améliorer la conformité de ces immeubles avec le présent Règlement.

#### **ARTICLE 8 - Intégration au site des ouvrages techniques**

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

#### **ARTICLE 9 - Bâtiments sinistrés**

En application des dispositions de l'Art. L.111-3 du Code de l'Urbanisme, les reconstructions, totales ou partielles, après sinistre seront autorisées, dans la limite des droits acquis, en ce qui concerne la surface SHON et le volume des bâtiments antérieurs à leur destruction.

### **ARTICLE 10 - Zones de bruits**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les zones de bruit délimitées sur le plan de zonage sont soumis aux normes d'isolation acoustique, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 6 juin 1986, pris en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.

Aux termes de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, "les constructions nouvelles doivent prendre en compte les prescriptions antibruit" et les exigences d'isolement acoustique, en particulier, pour les bâtiments d'habitation.

### **ARTICLE 11 - Rappels de procédure**

1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441.I du Code de l'Urbanisme).

2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.I et suivants du Code de l'Urbanisme.

3) Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire de la commune. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) en application des articles L.311.I à L.313.5 et R.311.I à R.313.3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L.130.I du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R.421.3.I du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.

5) Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R.443.1 à R.443.16 C.U., en particulier : le stationnement durant plus de 3 mois d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.

### **ARTICLE 12 - Terrains et limites séparatives**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques, des voies privées ou par des limites séparatives.

Les limites séparatives sont les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier.

### **ARTICLE 13 - Divisions des unités foncières, des propriétés bâties et lotissements**

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Cette définition s'applique sous réserve de dispositions prévues aux articles R.315.1 et R.315.2 C.U.

Les divisions dues aux partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre de terrains à bâtir issus de la propriété concernée.

Les règlements de lotissements peuvent être modifiés dans les conditions prévues à l'article L.315-3 ou L. 315-4 C.U., en conformité avec les dispositions du présent règlement.

### **ARTICLE 14 - Espaces libres, stationnement, espaces boisés protégés et marges de recul**

A) La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc.

Les chemins piétonniers, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les espaces libres et plantations imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure, s'ils contribuent à un meilleur aménagement ou s'ils sont justifiés par la configuration de la parcelle ou le caractère des lieux avoisinants.

Les places de stationnement automobiles non construites ne sont pas considérées comme "espaces libres et plantations".

B) Des terrains peuvent être classés par le P.L.U. comme "*Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer*" (EBC), soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 C.U.

Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

C) Des marges de recul, inconstructibles, peuvent être imposées, le plus souvent par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, espaces verts, monuments...).

Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de conférer un caractère esthétique du site concerné.

### **ARTICLE 15 - Toitures et hauteurs des constructions**

En l'absence de dispositions particulières, expressément formulées au cas par cas en fonction des Zones, la hauteur maximale des constructions est ainsi calculée :

- par rapport au niveau du sol naturel avant travaux,
- à l'égout du toit pour les toitures à pentes,
- au plancher haut du dernier niveau pour les toitures terrasses.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les garde-corps en toitures terrasses et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

Les hauteurs maximales autorisées sont indiquées, pour chaque zone concernée, sur le plan de zonage.

### **ARTICLE 16 - Clôtures sur espaces publics et locaux ordures ménagères**

Les clôtures sur l'espace public (voies et places) correspondent généralement à l' "alignement".

La hauteur maximale des clôtures maçonnées est fixée à 1,20 m, éventuellement complétées d'éléments ajourés (grillage, lices) et/ou doublées d'une haie végétale, l'ensemble dans la limite d'une hauteur maximale totale de 2m.

Les clôtures pourront comporter des aménagements spécifiques destinés aux conteneurs d'ordures ménagères.

### **ARTICLE 17- Dimensions des places de stationnement**

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites :

A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés

B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :

- angle par rapport à la voie : 45°
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés

C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :

- longueur : 5 m
- largeur : 2 m
- pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article n°12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

### **ARTICLE 18 - Alimentation en eau potable et assainissement**

1 - Eau potable :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, conformément à l'article 31 du décret du 3 janvier 1989.

## 2 - Assainissement :

### 2.1 Assainissement collectif eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement de type séparatif, lorsqu'il existe.

### 2.2. Assainissement collectif eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.

### 2.3 Assainissement autonome :

En l'absence du réseau public d'assainissement, des ouvrages d'assainissement autonome pourront être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 19- Dispositions relatives aux piscines**

La construction d'une piscine est soumise à Déclaration de Travaux.

Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

Les piscines seront implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives des unités foncières, cette distance est mesurée à partir de la limite du bassin en eau.

Lorsque l'embranchement (bordure du bassin construite en élévation) est d'une hauteur égale ou supérieure à 0,60 mètre mesurée à partir du sol naturel :

- la superficie du bassin est incluse dans le calcul de l'emprise au sol totale des constructions de l'unité foncière,
- les règles d'implantations applicables sont celles de l'article 7 des zones concernées.

Les travaux de raccordement devront être exécutés conformément à l'article 31 du décret du 3 janvier 1989.

## **ARTICLE 20 - Dispositions applicables aux bâtiments annexes**

Il s'agit des bâtiments dont l'usage et les superficies de planchers sont isolés par rapport à la construction principale.

Ils sont composés, notamment, des constructions à usage de stationnement, de hangar, de serre, d'abris de jardin et de locaux techniques d'une piscine.

Les bâtiments annexes ne doivent pas comporter de locaux à usage d'habitation.

Sauf cas particuliers, les bâtiments annexes ne peuvent pas être implantés en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière.

Les pentes des toitures des bâtiments annexes seront comprises entre 30° et 45°, sauf pour les vérandas dont l'insertion sera jugée au cas par cas.

Les abris de jardin se définissent comme des bâtiments annexes constitués d'une construction légère dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres au faîtage et dont l'emprise au sol est limitée à 6 m<sup>2</sup>. Les règles, ci-dessus, concernant les pentes de toitures ne s'appliquent pas à ces constructions.

**ARTICLE 21 – Modalité d'application de l'Article L. 123-1-1 C.U.**

Sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de 10 ans dont les droits de construire résultant de l'application du COS ont été utilisés totalement ou partiellement; il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés sur le terrain d'origine. Cette disposition n'est applicable que pour les divisions de terrains intervenues postérieurement à la date d'approbation du PLU.

L'application de la règle du L.123-1-1 se justifie par la volonté communale de s'opposer à toutes formes de fractionnement excessif du foncier qui conduirait à dénaturer le paysage urbain pour des motifs spéculatifs et de densification excessive.

**ARTICLE 22– Cas particuliers****Cas particuliers :**

- bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans,
- les équipements publics de superstructure et d'infrastructure
- les locaux techniques de type EDF, GDF, Télécoms, SNCF/ RFF...
- les locaux poubelles

**Dans le présent Règlement, les règles des articles suivants ne s'appliquent aux cas particuliers :**

- Art. N° 5 : "Caractéristiques des terrains",
- Art. N° 6 : "Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques",
- Art. N° 7 : "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives",
- Art. N° 8 : "Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété",
- Art. N° 10 : "Hauteur maximale des constructions",
- Art. N° 14 : "Coefficient d'Occupation des Sols"

**ARTICLE 23 – Lisière des bois et forêts de plus de 100 ha**

En application des dispositions du SDRIF 1994, en dehors des sites urbains constitués, toute urbanisation est « *proscrite* » à l'intérieur d'une bande de 50 m mesurée à partir de la lisière des bois et forêts de plus de 100 ha.

**ARTICLE 24 – Assainissement : Réseau séparatif**

La commune étant équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

## TITRE II

### CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE UA

#### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond, en partie, au site du Centre-Village dont le bâti traditionnel est à dominante de maisons individuelles accolées ou isolées sur parcelle.

Elle a vocation à accueillir des formes diversifiées d'habitat, en collectifs et individuels, ainsi que des activités économiques, commerciales, artisanales, de services, professions libérales et sièges sociaux.

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

##### UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations ou utilisations du sol non admises à l'article UA 2 et notamment :
  - Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
  - Les installations de camping soumises à autorisation préalable.
  - Les dépôts de toute nature.
  - Les talus dans les secteurs des prairies et forêts humides de l'Essonne.

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

- Les constructions à usage d'habitations individuelles, de préférence accolées, les logements collectifs et les activités économiques, commerciales, artisanales, de services, bureaux de sièges sociaux et locaux destinés à l'exercice de professions libérales, à condition qu'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) leur soit attribué sur le document graphique du Plan de Zonage du Plan Local d'Urbanisme.
- Les équipements publics ou collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécom...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
  - que la reconstruction ait lieu dans les 3 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées, à condition :
  - qu'ils soient autorisés avant la date de publication du Plan Local d'Urbanisme,
  - que leur terrain d'assiette ne dépasse pas les 2 000 m<sup>2</sup> en superficie,
  - que les travaux prévus prennent des précautions particulières, en vue d'en réduire les nuisances.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### UA 3 ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

Largeur des accès : pour l'accès jusqu'à 3 logements, la voie d'accès aura une largeur de 3,50 m, au delà de 3 logements, l'accès aura une largeur minimale de 5 m.

### UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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 :

##### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

##### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

#### UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Afin de préserver les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager de la zone considérée, la superficie minimale de la parcelle est fixée à 300 m<sup>2</sup>.

Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

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

Sauf indications particulières figurant au document graphique :

- toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimal de 4 m. par rapport à l'axe des voies.

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A - Dans une bande de 25 m d'épaisseur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul lorsqu'elle est imposée par le document graphique :

- la construction devra être implantée sur une limite séparative au moins.

B - Au-delà de la bande de 25 m :

- Les constructions sont autorisées en limite séparatives.

C - Dans tous les cas, les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance minimale :

- de 8 m. si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

- de 4 m dans le cas contraire.

D - L'implantation de petits abris de jardin, dont la surface n'excède pas 4 m<sup>2</sup> et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2 m, est autorisée jusqu'à 1 m des limites séparatives.

E - Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux bâtiments ; cette distance est portée à 8 m au droit de toute baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail.

- Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### UA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances accolés, ne peut excéder 20 % de la superficie autorisée par le coefficient d'occupation des sols.

#### UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur des constructions mesurée en tout point de l'épave du toit par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée au document graphique.

- la hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 3,50 m la hauteur visée ci-dessus.

- la hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, tels que garages et dépendances non accolés au bâtiment principal ne peut excéder 4 m. au faîtage pour les toitures à deux pentes et 3 m pour celles à une pente.

- Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 45 °.

Les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> ne sont pas assujettis à cette règle.

Clôtures : Voir l'art N°16 du titre I – "Dispositions Générales".

La reconstruction à l'identique des murs pleins en pierre de pays est autorisée.

#### UA 12 STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de superficie hors oeuvre nette mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

##### Dimensions des places :

Longueur 5 m - Largeur 2,50 m.

Normes minimales de stationnement :

Habitat individuel : deux places par logement minimum.

Habitat : deux places par logement et une place par studio.

Services et activités : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette.

Logements sociaux : 1 place par logement.

*(au sens de la loi d'orientation contre les exclusions du 29 juillet 1998)*

Équipements publics collectifs : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc devront être réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

UA 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS1 - Obligation de planter

- les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- 20 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement.
- il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLUA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOLCoefficient applicable suivant la destination de l'immeuble :

- Les Coefficients d'Occupation des Sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.
- Pour l'application du COS sont prises en compte les modalités d'application du L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, reprises dans les « Dispositions Générales » du présent Règlement Art. N° 21.
- Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est interdit.
- Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

## TITRE II

### CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE UB

#### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitations, en collectifs et individuels, ainsi que des activités économiques, commerciales, artisanales, de services, professions libérales et sièges sociaux.

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

##### UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations ou utilisations du sols non admises à l'article UB 2 et notamment :
  - Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
  - Les parcs d'attraction.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
  - Les installations de camping soumises à autorisation préalable.
  - Les dépôts de toute nature.
  - Les talus dans les secteurs des prairies et forêts humides de l'Essonne.

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

- Les constructions à usage d'habitations individuelles, de logements collectifs et d'activités économiques, commerciales, artisanales, de services, bureaux de sièges sociaux et locaux destinés à l'exercice de professions libérales, à condition qu'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) leur soit attribué sur le document graphique du Plan de Zonage du Plan Local d'Urbanisme.
- Les équipements publics ou collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécom...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
  - que la reconstruction ait lieu dans les 3 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées, à condition :
  - qu'ils soient autorisés avant la date de publication du Plan Local d'Urbanisme,
  - que leur terrain d'assiette ne dépasse pas les 2 000 m<sup>2</sup> en superficie,
  - que les travaux prévus prennent des précautions particulières, en vue d'en réduire les nuisances.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### UB 3 ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 3 logements et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

Largeur des accès : pour l'accès à 1 logement, la voie d'accès aura une largeur minimale de 3,50 m, à partir de 2 logements, l'accès aura une largeur minimale de 5 m.

### UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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 :

##### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

##### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité, des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront 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 souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications, télédistribution ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Afin de préserver les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager de la zone considérée, la superficie minimale de la parcelle est fixée à 500 m<sup>2</sup>.

Les opérations réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ou d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un lotissement ne sont pas assujetties à ces règles.

Toutefois, la superficie moyenne des lots d'assiette ne devra pas être inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'un permis groupé, la superficie moyenne des terrains d'assiette ne devra pas être inférieure à 350 m<sup>2</sup>.

Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

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

Sauf indications particulières figurant au document graphique :

- si aucune indication ne figure au document graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à 9,00 m au moins de l'axe des voies et à 5,00 m au moins de l'alignement

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A - Dans une bande de 25 m d'épaisseur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul lorsqu'elle est imposée par le document graphique :

1 - Pour les terrains dont la largeur est égale ou inférieure à 13 m, la construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives.

2 - Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 13 m, la construction sera édifiée :

- soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales,
- soit en retrait.

**B - Au-delà de la bande de 25 m :**

Seuls les bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non accolés peuvent être implantés en limite séparative. En ce cas, la longueur maximale en accollement ne doit pas excéder 10 m.

**C - Dans tous les cas, les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance minimale :**

- de 8 m. si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- de 2,50 m dans le cas contraire.

D - L'implantation de petits abris de jardin, dont la surface n'excède pas 4 m<sup>2</sup> et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2 m, est autorisée jusqu'à 1 m des limites séparatives.

E - Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

**UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :**

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux bâtiments ; cette distance est portée à 8 m au droit de toute baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail.

- Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

**UB 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances accolés, ne peut excéder 20 % de la superficie autorisée par le coefficient d'occupation des sols.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Les immeubles "barres" ne doivent pas avoir plus de 30 m de longueur.

**UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- la hauteur des constructions mesurée en tout point de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée au document graphique.

- la hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 4 m la hauteur visée ci-dessus.

- la hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, tels que garages et dépendances accolés au bâtiment principal ne peut excéder 4 m. Au faîtage pour les toitures à deux pentes et 3 m pour celles à une pente.

- Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

## UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.  
La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 45 °

Clôtures : Voir l'art N°16 du titre I – "Dispositions Générales".

La reconstruction à l'identique des murs pleins en pierre de pays est autorisée.

## UB 12 STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de superficie hors oeuvre nette mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

### Dimensions des places :

Longueur 5 m - Largeur 2,50 m.

### Largeur des accès :

Sens unique	2,50 m
Double sens (- de 30 places)	3,50 m
(+ de 30 places)	5 m

### Rampes :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

### Normes minimales de stationnement :

Habitat individuel : deux places par logement minimum.

Habitat collectif : deux places par logement et une place par studio.

Services et activités : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette.

Logements sociaux : 1 place par logement.

*(au sens de la loi d'orientation contre les exclusions du 29 juillet 1998)*

En tout état de cause, le stationnement se fera à l'intérieur de la propriété.

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

### 1 - Obligation de planter

- les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues.
- 30 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement.

- il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.
- dans les lotissements, un plan de composition (paysagère, récréative, . . .) détaillant les végétaux, espaces publics,..., et établi selon les règles de l'art, de préférence par un professionnel, sera exigé lors du dépôt de la demande d'autorisation de lotir.
- Dans tous les cas selon les règles de superficie de la propriété

Un espace vert ou un espace minéral d'un seul tenant et communs à tous les lots devront respecter les normes suivantes :

<b>Superficie de l'unité foncière</b>	<b>Superficie minimale d'espace vert</b>
Inférieure à 1 ha :	5% d'espaces verts
de 1 à 2 ha :	7% d'espaces verts pour un terrain
supérieur à 2 ha :	10% d'espaces verts pour un terrain

### SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Coefficient applicable suivant la destination de l'immeuble :

- Les Coefficients d'Occupation des Sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.
- Pour l'application du COS sont prises en compte les modalités d'application du L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, reprises dans les « Dispositions Générales » du présent Règlement Art. N°21.
- Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est interdit.
- Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

## TITRE II

### CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE UC

#### VOCATION DE LA ZONE

Cette Zone a vocation à accueillir des activités économiques diversifiées notamment en matière d'entrepôts, de commerces – artisanats et d'activités tertiaires (bureaux et services).

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

##### UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, occupations et utilisations des sols non admises à l'article UC 2 et notamment :
  - Les parcs d'attraction.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
  - Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumis à autorisation préalable.

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

- Les constructions à usage d'activités économiques, notamment industrielles, tertiaires, commerciales et artisanales, à condition qu'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) leur soit attribué sur le document graphique du Plan de Zonage du Plan Local d'Urbanisme.
- les laboratoires, les activités de recherche et de technologies avancées, à condition qu'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) leur soit attribué sur le document graphique du Plan de Zonage du Plan Local d'Urbanisme.
- les logements à la condition qu'ils soient nécessaires et strictement limités au personnel de gestion et de maintenance des activités
- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécom...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
  - que la reconstruction ait lieu dans les 3 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées, à condition :
  - que les travaux prévus prennent des précautions particulières, en vue d'en réduire les nuisances et respectent les normes en vigueur.

## SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

### UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et notamment qu'elles permettent les manœuvres des véhicules poids lourds et encombrants.

Les accès aux véhicules seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant sortie des véhicules.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 10 m.

### UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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 :

##### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

##### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

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

Les ouvrages de télécommunications, télédistribution ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

#### UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf indications particulières figurant au document graphique :

- toute construction nouvelle, installation, dépôt et aire de stationnement doit être implantée en recul minimal de 10 m. par rapport à l'alignement.
- toutefois, les bureaux, logements de gardien, services sociaux et installation de distribution de carburant peuvent s'implanter en recul minimal de 5 m. par rapport à l'alignement à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de l'emprise totale des constructions sur l'unité foncière.

Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les constructions seront implantées en recul minimal de 5 m. par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

- Une distance minimale de 5 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### UC 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

#### UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur des constructions mesurée, par rapport au niveau du sol naturel ne peut excéder celle indiquée au document graphique.
- La mesure de la hauteur des constructions ne prend pas en compte les cheminées, garde corps, locaux techniques et installations en toiture nécessaires au fonctionnement de l'activité.

Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

### UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Clôtures : Voir l'art N°16 du titre I – "Dispositions Générales".

### UC 12 STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont le nombre, les caractéristiques et les normes minimales sont définis ci-après.

#### Dimensions des places :

- Longueur : 5 m,
- Largeur : 2,50 m.

#### Normes minimales de places de stationnement :

Habitat : deux places minimum par logement

Bureaux, commerces, services, activités, dépôts et entrepôts : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie de SHON.

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### UC 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### Obligation de planter :

- 30 % des marges de recul par rapport aux voies seront traitées en espace vert.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

### SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

##### Coefficient applicable suivant la destination de l'immeuble :

- Les Coefficients d'Occupation des Sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.
- Pour l'application du COS sont prises en compte les modalités d'application du L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, reprises dans les « Dispositions Générales » du présent Règlement Art. N° 21.
- Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est interdit.
  
- Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

## TITRE II

### CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE UD

##### VOCATION DE LA ZONE

Cette Zone a vocation principale à accueillir des aménagements de loisirs, de culture, d'éducation et santé ainsi que toute forme d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

Les réalisations devront être particulièrement étudiées pour permettre leur bonne insertion dans le site, le paysage et l'environnement.

Des constructions à usage d'habitation peuvent être admises à la condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement de ces constructions et installations.

##### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

###### UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations ou utilisations du sol non admises à l'article UD 2.

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

*Sont admises sous réserve de leur compatibilité avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :*

- les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et à l'environnement.
- les constructions, aménagements, installations, services ou activités à usage de tourisme, loisirs, sports, éducation, santé ou socioculturel, et en particulier les équipements publics ou collectifs, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et à l'environnement.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations,
- la réhabilitation et l'aménagement des bâtiments existants respectant la vocation de la zone,
- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécoms...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
  - que la reconstruction ait lieu dans les 3 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### UD 3 ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie privée ou publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité.

### UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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 :

##### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

##### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

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

Les ouvrages de télécommunications, télédistribution ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

#### UD 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée

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

Sauf indications particulières au document graphique :

- toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimal de 10 m. par rapport à l'alignement.

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications particulières au document graphique :

- toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8,00 m lorsqu'il existe des baies ouvrant sur une pièce d'habitation ou de travail, et à 4 m dans le cas contraire.

Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### UD 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

#### UD 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder celle indiquée au document graphique.

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

#### UD 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations.

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

- Non réglementée.

### SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Les Coefficients d'Occupation des Sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

- Pour l'application du COS sont prises en compte les modalités d'application du L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, reprises dans les « Dispositions Générales » du présent Règlement Art. N° 21.

- Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est interdit.

- Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

### TITRE III

## CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES

### À LA ZONE AU

#### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs communaux à urbaniser et à aménager dans les années venir dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : chaque zone doit recevoir une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend trois secteurs :

- Un secteur AUa qui a pour vocation à accueillir de l'habitat en maisons individuelles accolées ou isolées, dans le secteur du « Moque Tonneau ».
- Un secteur AUb qui sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification du présent dossier de PLU. La zone AUb du Saule Saint-Jacques est touchée par une inconstructibilité au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme comme reporté sur les documents graphiques.
- Deux secteurs AUc1 et AUc2 qui ont tous deux pour vocation à accueillir de l'habitat sous forme de maisons individuelles avec jardins dans le secteur de « la cote de Roissy » sur l'intégralité de chacun des deux secteurs (AUc1 et AUc2) et de manière indépendante. Le secteur AUc1 se situe à l'Est de la commune et le secteur AUc2 se situe de part et d'autre de l'emprise de l'autoroute A 6, entre la zone N (au Nord) et des zones UB (au Sud).

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

##### AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En AU :

- Les occupations ou utilisations des sols non admises à l'article AU 2 et notamment :
  - Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
  - Les parcs d'attraction.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.
  - Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumis à autorisation préalable.
  - Les dépôts de toute nature.
  - Les talus dans les secteurs des prairies et forêts humides de l'Essonne.

En AUa, AUc1 et AUc2 : Les activités économiques industrielles, commerciales et artisanales

En AUb : Toute les constructions nouvelles soumises à permis de construire.

## AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### En AUa, AUc1 et AUc2 :

- Les constructions à usage d'habitations en maisons individuelles ou d'appartements, ainsi que des activités économiques, commerciales, artisanales et de services, à condition qu'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) leur soit attribué sur le document graphique du Plan de Zonage du Plan Local d'Urbanisme
- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécom...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
  - que la reconstruction ait lieu dans les 3 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées, à condition :
  - qu'ils soient autorisés avant la date de publication du Plan Local d'Urbanisme,
  - que leur terrain d'assiette ne dépasse pas les 2 000 m<sup>2</sup> en superficie,
  - que les travaux prévus prennent des précautions particulières, en vue d'en réduire les nuisances.

### En AUb :

- Les aménagements techniques et hydrauliques.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

Largeur des accès : pour l'accès jusqu'à 3 logements, la voie d'accès aura une largeur de 3,50 m, au delà de 3 logements, l'accès aura une largeur minimale de 5 m.

### AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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 :

##### a) - Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

- Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

b) - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.
- Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.
- Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité, des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

c) Réseaux divers :

- Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront 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 souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

## AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En AUa :

Non réglementé

En AUc1 et AUc2 :

Non réglementé

AUb :

Non réglementé

Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

## AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### En AUa, AUc1 et AUc2 :

Si aucune indication ne figure au document graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à 9,00 m au moins de l'axe des voies et à 5,00 m au moins de l'alignement.

### En AUb :

Les constructions autorisées devront être implantées en retrait d'au moins 2,50 m de l'alignement des voies.

Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

## AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### En AUa, AUc1 et AUc2 :

Les constructions principales, les extensions, les annexes et les garages, qui sont autorisés pourront être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives :
  - d'au moins 8 m. si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
  - d'au moins 2,50 m dans le cas contraire.

L'implantation de petits abris de jardin, dont la surface n'excède pas 4 m<sup>2</sup> et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2 m, est autorisée jusqu'à 1 m des limites séparatives.

### En AUb :

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait minimal de 2,50 m. par rapport à ces dernières.

Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

## AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

### En AUa, AUc1 et AUc2 :

- Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux bâtiments ; cette distance est portée à 8 m au droit de toute baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail.

### En AUb :

Non réglementé

Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

## AU 9 EMPRISE AU SOL

### En AUa, AUc1 et AUc2 :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, locaux et bâtiments admis ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

### En AUb :

Non réglementé

## AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### En AU, AUc1 et AUc2 :

- la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol avant travaux, ne peut excéder celle indiquée au document graphique.
- la hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 4 m la hauteur visée ci-dessus.
- la hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, tels que garages et dépendances accolés au bâtiment principal ne peut excéder 4 m. au faîtage pour les toitures à deux pentes et 3 m pour celles à une pente.

### En AUb : non réglementé

- Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

## AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### En AUa, AUc1 et AUc2 :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Clôtures : Voir l'Art. N°16 du titre I – "Dispositions Générales".

### En AUb : non réglementé

**AU 12 STATIONNEMENT**En AUa, AUc1 et AUc2 :

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de superficie hors oeuvre nette mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places :

Longueur 5 m, largeur 2,50 m.

Largeur des accès :

En sens unique	2,50 m
En double sens (- de 30 places)	3,50 m
(+ de 30 places)	5 m

Rampes :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Normes minimales de stationnement :

Habitat individuel : deux places par logement.

Services et activités : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette.

Logements sociaux : 1 place par logement.

*(au sens de la loi d'orientation contre les exclusions du 29 juillet 1998)*

En tout état de cause, le stationnement devra s'effectuer à l'intérieur de la propriété.

En AUb : non réglementé

**AU 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**En AUa, AUc1 et AUc2 :

- 30 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement.
- dans les lotissements, un plan de composition (paysagère, récréative, . . .) détaillant les végétaux, espaces publics,...., et établi selon les règles de l'art, de préférence par un professionnel, sera exigé lors du dépôt de la demande d'autorisation de lotir.
- Dans tous les cas selon les règles de superficie de la propriété
- Un espace vert ou un espace minéral d'un seul tenant et commun à tous les lots devra respecter les normes suivantes :

<b>Superficie de l'unité foncière</b>	<i>Superficie minimale d'espace vert</i>
Inférieure à 1 ha :	5% d'espaces verts
de 1 à 2 ha :	7% d'espaces verts pour un terrain
supérieur à 2 ha :	10% d'espaces verts pour un terrain

En AUb : non réglementé

### SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

##### En AUa, AUc1 et AUc2 :

- Les Coefficients d'Occupation des Sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.
- Pour l'application du COS sont prises en compte les modalités d'application du L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, reprises dans les « Dispositions Générales » du présent Règlement Art. N° 21.
- Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est interdit.

##### En AUb : non réglementé

- Cas particuliers : Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

## TITRE IV

### CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### À LA ZONE A

#### **CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux espaces agricoles.

Elle a vocation à être protégée en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

***Elle comprend les espaces cultivés intégrant les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.***

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE A. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations ou utilisation du sol autres que celles visées à l'Article A. 2 et notamment :

- Les talus dans les secteurs des prairies et forêts humides de l'Essonne.

##### **ARTICLE A. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agriculture :

- les constructions, notamment d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion des exploitations agricoles d'une superficie au moins égale à la moitié de la surface minimale d'installation définie par arrêté préfectoral du 21 novembre 2001.
- les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et à l'environnement.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition que la reconstruction ait lieu dans les 3 ans suivant le sinistre et que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A. 3 - Accès et voirie**

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 la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

### **ARTICLE A. 4 - Desserte par les réseaux**

#### 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 :

##### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

##### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

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

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

#### **ARTICLE A. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée

#### **ARTICLE A. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 12 mètres par rapport à l'axe des voies.

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### **ARTICLE A. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres, à une distance minimale de 8 mètres.

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

#### **ARTICLE A. 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée

#### **ARTICLE A. 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementée.

**ARTICLE A. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

**ARTICLE A.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par le tramage Espaces Boisés Classés, correspondent à des espaces boisés qu'il convient de conserver, de protéger ou de créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L.311-1 et suivants, L.312-1 et suivants du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A. 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

Sont admises les constructions, notamment d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion des exploitations agricoles d'une superficie au moins égale à la moitié de la surface minimale d'installation définie par arrêté préfectoral du 21 novembre 2001

## TITRE IV

### CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AU ZONES N et N\*

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

**La zone N** correspond aux espaces verts de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.  
Elle correspond aux grands espaces de bois et forêts naturels, intégrant les "remises boisées" isolées sur le plateau agricole.

**La zone N\*** correspond exclusivement à la station de pompage des eaux de l'Essonne : l'espace n'est pas boisé et ne comporte que les installations techniques qui seules y sont admises.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE N. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones N et N\* :

Les constructions, occupations ou utilisation du sol autres que celles visées à l'Article N. 2 et notamment :

- Les talus dans les secteurs des prairies et forêts humides de l'Essonne.

##### **ARTICLE N. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones N et N\* :

***Sont admises, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :***

- les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières,
- la réhabilitation et l'aménagement des bâtiments existants respectant la vocation de la zone,
- les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécoms...),
- les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
  - que la reconstruction ait lieu dans les 3 ans suivant le sinistre,
  - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.

Plus particulièrement dans la zone N\* :

- les installations, locaux et constructions techniques exclusivement liés à la station de pompage des eaux de l'Essonne.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N. 3 - Accès et voirie**

#### Dans les zones N et N\* :

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 la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

### **ARTICLE N. 4 - Desserte par les réseaux**

#### Dans les zones N et N\* :

#### 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 :

##### a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

##### b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

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

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **ARTICLE N. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Dans les zones N et N\* :  
Non réglementée

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

Dans les zones N :  
***En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 12 mètres par rapport à l'axe des voies.***

Dans la zone N\* :  
Les constructions admises pourront être implantées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 5 m.

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

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

Dans les zones N :  
En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans la zone N\* :  
Les constructions admises pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins 2,50 mètres.

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

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

Dans les zones N :  
Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres, à une distance minimale de 5 mètres.

Dans la zone N\* :  
Les constructions peuvent être implantées dans la continuité les unes des autres ou en retrait d'au moins 5 mètres.

Cas particuliers : Cette prescription ne s'applique pas aux cas particuliers des constructions et installations de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales" du présent Règlement de P.L.U.

### **ARTICLE N. 9 - Emprise au sol des constructions**

Dans les zones N et N\* :  
Non réglementée

### **ARTICLE N. 10 - Hauteur maximale des constructions**

Dans les zones N et N\* :  
Non réglementée.

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

Dans les zones N et N\* :  
Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

### **ARTICLE N.12 - Stationnement**

Dans les zones N et N\* :  
Non réglementé.

### **ARTICLE N. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Dans les zones N :  
Les terrains indiqués aux documents graphiques par le tramage Espaces Boisés Classés, correspondent à des espaces boisés qu'il convient de conserver, de protéger ou de créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.  
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L 311-1 et suivants, L 312-1 et suivants du Code Forestier.  
Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N. 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Dans les zones N et N\* :  
Non réglementé.



# ANNEXES

DU RÈGLEMENT

DU P.L.U.

# ANNEXE N° 1

## DU RÈGLEMENT DU P.L.U.

### RECOMMANDATIONS

#### 1 – PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

Cette intégration doit respecter, en un lieu donné, la végétation existante ainsi que le site environnant, qu'il soit bâti ou non.

Il n'est pas donné de règles rigoureusement impératives fixant la composition du volume des constructions ; néanmoins, des prescriptions d'ordre général, dégagées de l'observation systématique des constructions traditionnelles d'ORMOY, doivent être respectées pour protéger le patrimoine ancien, chercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Pour permettre l'adaptation de ces prescriptions à chaque cas, les demandes de permis de construire seront accompagnées de documents graphiques et photographiques permettant d'apprécier l'insertion de la future construction dans son environnement.

Ces documents porteront en particulier sur :

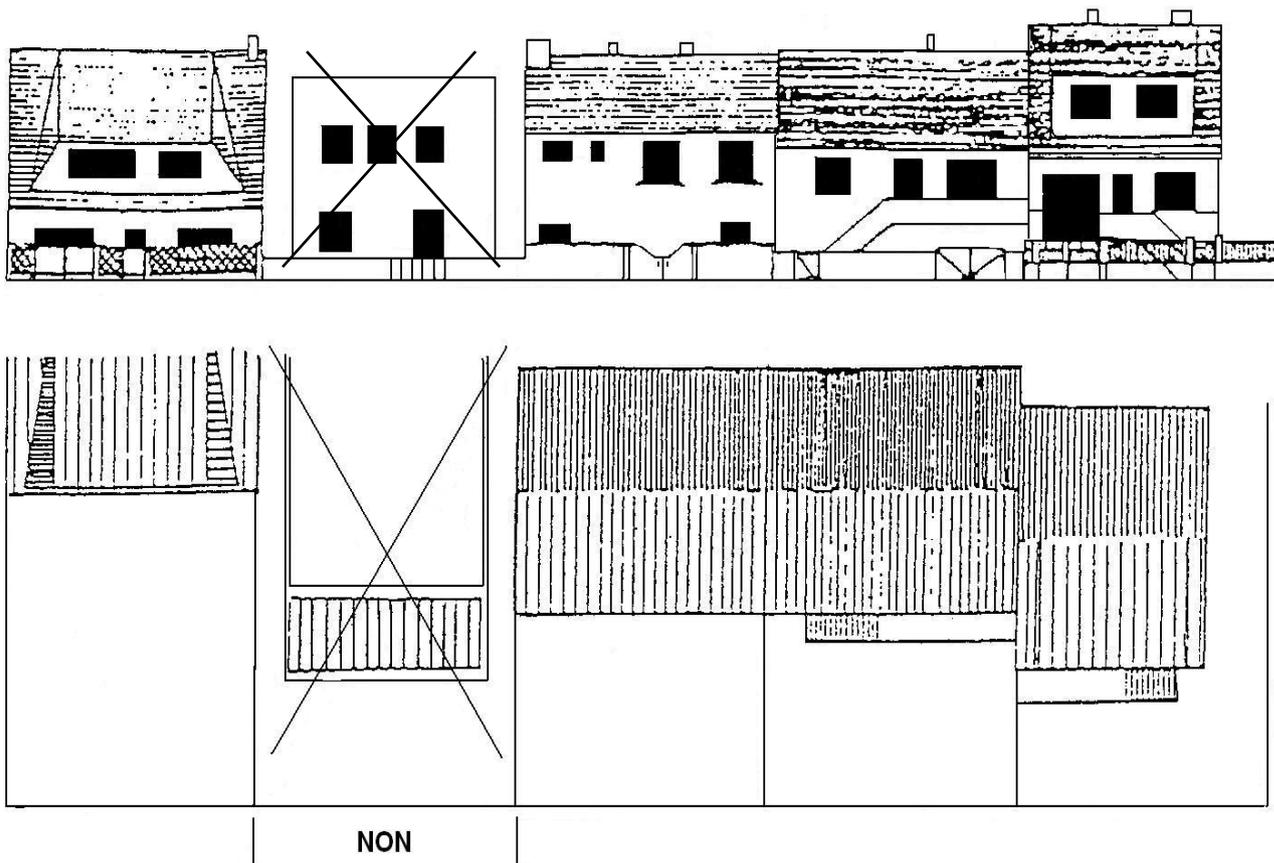
- le terrain et son relief avant et après travaux,
- les plantations existantes, à maintenir, à réaliser ou supprimer
- les bâtiments existants à maintenir,
- les constructions riveraines,
- les clôtures existantes et à créer ou restaurer.

#### 2 - IMPLANTATION

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent procéder d'un plan concerté : similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions.

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de forces du paysage.

Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.



Les éléments visuels caractéristiques d'une construction portent sur :

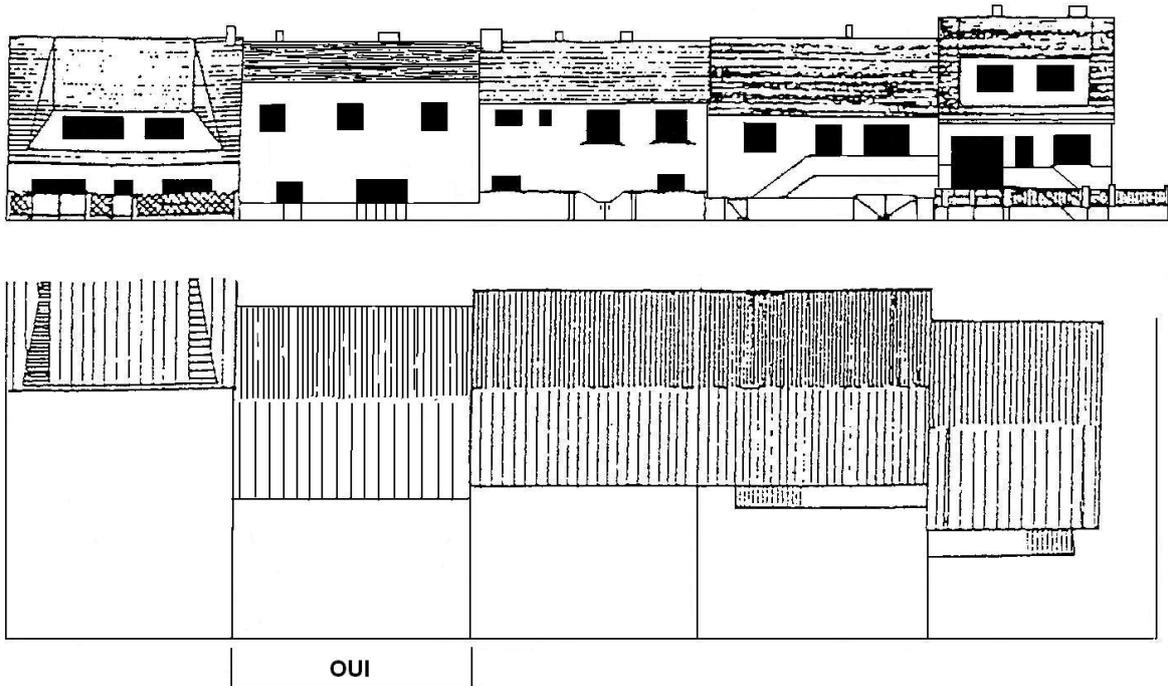
- sa hauteur (au faîtage, à l'égout du toit pour les toitures à pentes ou à l'acrotère pour les toitures terrasse),
- son volume (longueur de façade, hauteur et profondeur du volume bâti),
- l'aspect des façades, commandés par : le rythme et les proportions des ouvertures, le choix des matériaux et des couleurs,
- l'aspect de la toiture : pentes, proportions par rapport aux façades et pignons, matériaux, emplacement des ouvertures et des cheminées,
- l'aspect des clôtures, qui doivent respecter la présence de murs anciens lorsqu'ils existent et s'harmoniser par rapport aux clôtures voisines (en matériaux et hauteurs).

C'est en considération de ces composantes paysagères qu'il convient de rechercher l'intégration de la construction dans son site urbain (bâti) ou naturel.

L'harmonie d'ensemble d'une place, d'une rue ou d'une perspective résulte directement du respect des facteurs d'intégration des diverses constructions. Il s'agit de respecter le cadre formel général dans lequel viennent s'insérer les constructions nouvelles, ou les réhabilitations de l'existant.

Ce cadre formel reflète l'art de bâtir d'une époque. Il est marqué par la culture locale et la mise en œuvre de matériaux et de couleurs représentatives d'une région ou d'une localité.

C'est cet ensemble de facteurs, constitutifs de l'urbanisme et du génie du lieu qu'il convient respecter en s'y adaptant.



Cette nouvelle construction diffère de ses voisines. Pour autant, l'harmonisation de l'ensemble est préservée, principalement par l'aspect des toitures, le rythme des ouvertures et les proportions.

### 3 - VOLUMES

Lorsque la construction s'inspire du style rural, régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons longues et basses aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords.

Un certain nombre d'enseignements dont s'inspirent les constructeurs est rappelé dans les directives.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle.

Les sous-sols sont toujours enterrés (dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne peut le permettre, il est prévu des bâtiments annexes). La cote du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas 0,20 m du sol naturel dans le cas de terrains plats ou peu « pentus ». A l'exception, toutefois, où pour des raisons techniques ou esthétiques valables et pour tenir compte de la situation de la voirie, des dispositions particulières peuvent être adoptées. Les solutions de plain-pied sont, cependant, très recommandées.

L'architecture contemporaine doit répondre aux critères d'intégration au site et respecter les règles concernant le jeu de volumes, le choix de matériaux et de couleurs.

### 4 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de la S.R.U. du 13 décembre 2000, le choix des matériaux ne fait pas l'objet d'interdictions particulières, à l'exception des matériaux précaires ou dont l'aspect esthétique porte atteinte au site naturel ou bâti.

Sont donc interdits sur la commune d'ORMOY : les tôles ondulées, les matériaux précaires, les toitures fibrociments et les plaques en plastique y compris pour les bâtiments annexes de superficie supérieure à 4 m<sup>2</sup>.

Les façades de la construction devront rechercher une unité d'aspect en matériaux et colorations.

La couleur des matériaux, qu'ils soient utilisés bruts ou enduits, doit se rapprocher des références existantes dans l'environnement bâti des nouvelles constructions.

#### Bâtiments anciens de caractère rural :

Le même matériau de ravalement de façade est utilisé sur toute la hauteur de la construction.

Seuls les soubassements et les éléments de modénature peuvent utiliser d'autres matériaux (moulages de plâtre et pierre locale – grès ou meulière – pour les soubassements).

Les maçonneries en pierre ou moellons apparents doivent être mises en œuvre suivant la technique traditionnelle ; les appareillages décoratifs sont absents, ce qui implique que dans le cas de restauration de constructions existantes, seuls la pierre de taille et les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents.

Les joints affleurant le nu de la façade ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

## **5 - PERCEMENTS**

Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonisée par rapport aux références architecturales de l'environnement bâti.

#### Bâtiments anciens :

Sur rue, les surfaces sont nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

L'appui de la fenêtre a une saillie inférieure ou égale à 6 cm par rapport au nu extérieur du mur.

Les linteaux sont de même aspect que la façade.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont peintes de couleur uniforme.

## **6 - TOITURES**

#### Principes généraux :

Les toitures des bâtiments principaux ont une pente comprise entre 20 et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

Les lucarnes ou fenêtres de toit sont implantées sur un seul niveau et leur implantation ne saurait dépasser le tiers inférieur de la toiture.

Les terrasses prévues doivent être parfaitement traitées, paysagées et harmonisées aux constructions et sites environnants.

En fonction des constructions environnantes, d'autres caractéristiques de toitures pourront exceptionnellement être admises afin de bien intégrer des constructions nouvelles à leur environnement proche.

#### Bâtiments anciens de caractère rural :

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.

Le toit est généralement à deux pentes.

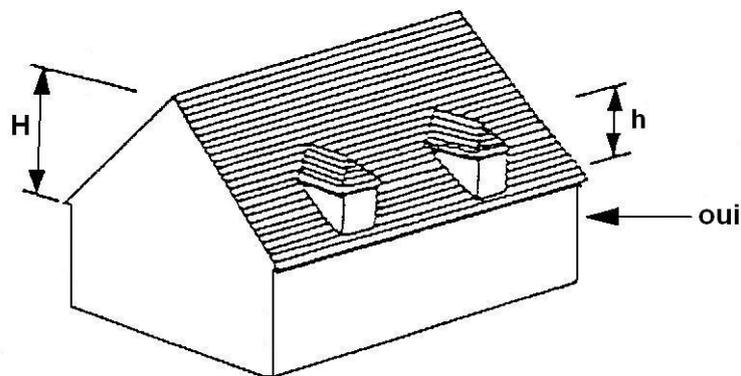
Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les pentes varient entre 30 et 45° sauf adaptation pour les cas particuliers.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et ne devront jamais être dans la moitié inférieure du toit.

A l'égout du toit, la corniche est limitée à 30 cm environ, gouttière comprise ; elle est simple, peu importante, peu saillante.

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le plan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue.



Les lucarnes sont implantées sur le tiers inférieur de la toiture. Leurs proportions relatives sont bien adaptées ( $H = 2h$ ), écartées les unes des autres en fonction des ouvertures du rez-de-chaussée.

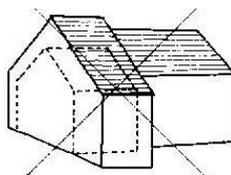
## 7 - CONSTRUCTIONS ANNEXES ET EXTENSIONS

Dans toute la mesure du possible, elles sont réalisées dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

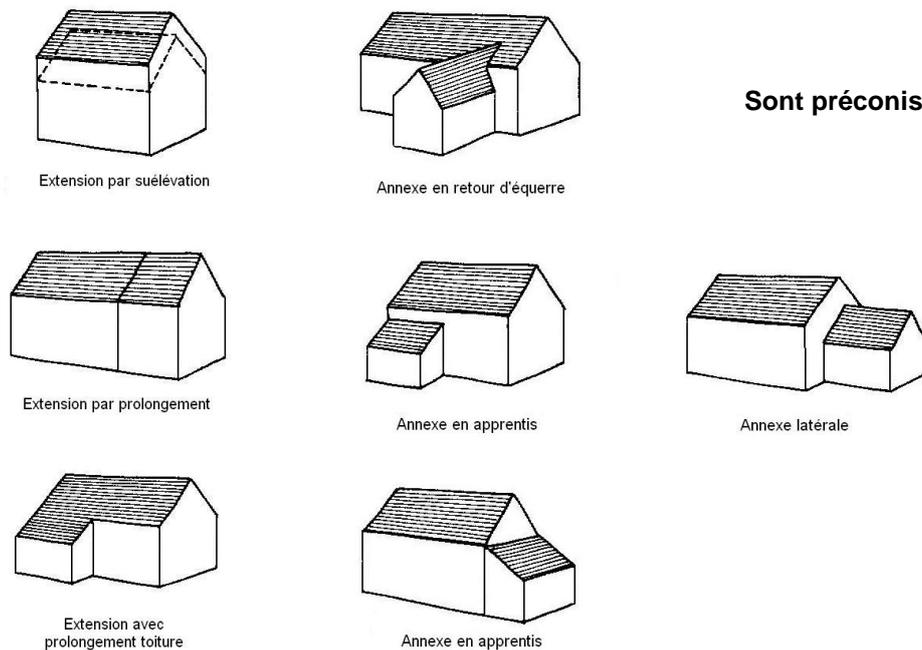
Les modénatures peuvent comporter des auvents, marquises et vérandas.

Par leurs volumes et aspect, notamment en matière de hauteur, de volume, de couleurs et de toiture, les annexes doivent impérativement être harmonisées avec la construction principale.

Ne sont pas permis :



Pignon trop large  
mal proportionnée



Sont préconisés :

## 8 - CLOTURES

Leur dessin et leur description doivent être présentés dans le cadre du dossier de permis de construire ou de demande d'autorisation de travaux.

Les clôtures sur voie doivent s'inspirer des clôtures traditionnelles.

Types de clôtures autorisés :

- murs en pierre,
- clôtures en haies végétales,
- murs bahuts surmontés de grilles fer forgé ou d'éléments à claire-voie dans les proportions de 1/3 plein - 2/3 à claire-voie.

La Hauteur maximale des clôtures maçonnées est fixée à 1,20 m éventuellement complétées d'un grillage doublé d'une haie végétale, dans la limite d'une hauteur maximale totale de 2 m.

Les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades de construction et le paysage dans lequel s'insère la propriété, de même que les ouvrages d'entrées.

Les clôtures en espace naturel doivent être à claire voie et inférieures à 1,50 m pour assurer le passage de grand gibier, et en fil de fer galvanisé.

## 9 - LOTISSEMENTS

Chaque lotissement établira dans son Règlement, les principes généraux nécessaires pour assurer une homogénéité d'ensemble du lotissement, notamment en matière de constructions (volumes, toitures, annexes, clôtures...) et de traitement des espaces publics.

## 10 - RESTAURATION - EXTENSION ET MODIFICATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Avant d'entreprendre une restauration il est nécessaire d'analyser la technique initiale de sa construction ainsi que les matériaux utilisés.

L'extension d'une construction doit être harmonisée au bâtiment existant (proportions, pentes, matériaux, couleurs).

### Prescriptions en matière de toiture :

Il convient de préserver :

- si possible la charpente d'origine,
- la proportion des lucarnes d'origine
- les pentes
- les matériaux d'origines (généralement tuiles plates).

Les nouvelles ouvertures en toiture seront limitées en nombre et respecter :

- la forme des ouvertures existantes (lucarnes à la capucine ou à bâtières)
- le plan de la toiture (châssis de toiture)
- la proportion par rapport aux baies des façades et pignons.

### Prescriptions en matière d'ouvertures en façade

Il convient de préserver :

- les proportions des nouvelles ouvertures par rapport aux existantes (généralement plus hautes que larges)
- l'harmonisation des linteaux, des encadrements de baies et la des volets, avec l'existant.

### Prescriptions en matière d'enduits de façade

En règle générale, le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs doit être refait à l'identique.

Les murs de certaines constructions sont enduits « à pierre vue », laissant ainsi apparaître la pierre.

Tous les enduits anciens étaient colorés soit par le sable qu'ils contenaient, soit par un badigeon appliqué sur la façade. D'une manière générale, le blanc ou les coloris très clairs sont exclus des enduits de rénovation. Les coloris sont ocrés, dans une palette très large.

Les couleurs vives de caractère agressif sont interdites.

### Prescriptions en matière de clôtures et bâtiments annexes

Les clôtures existantes sont conservées.

Les bâtiments annexes sont rénovés en respectant les mêmes règles que pour le bâtiment principal.

## 11 - TENUE DES PROPRIÉTÉS ET PLANTATIONS

A) Citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les établissements et dépôts soumis à autorisation ou à déclaration seront masqués par des rideaux de végétation.

### B) Haie Champêtre

Si le jardin ne se trouve pas en lisière forestière, il convient de créer une haie. Elle constituera le milieu arbustif manquant la délimitation du jardin et fournira un refuge, une source alimentaire variée et un lieu de reproduction pour de nombreux oiseaux, petits mammifères ou insectes.

La haie champêtre associe plusieurs espèces d'arbres, arbustes et plantes grimpantes adaptées à la région et à la nature du sol du terrain.

La diversité des espèces végétales spontanées dans les lisières forestières ou les talus des alentours, permettent la diversité de l'habitat pour la faune locale et la résistance aux aléas climatiques et aux maladies végétales.

La principale intervention sur une haie reste la taille.

La taille devra intervenir après fructification des arbustes et hors période de nidification de la faune ornithologique.

### C) Priorité aux plantes locales dans les jardins

La flore sauvage du Hurepoix comporte de grandes richesses permettant d'éviter le choix d'espèces exotiques ou des cultivars ornementaux. Ces espèces introduites concurrencent les plantes locales, herbacées ou ligneuses, susceptibles de s'installer spontanément dans le jardin. Mais elles sont surtout moins utiles pour la faune sauvage adaptée par sélection naturelle à la flore indigène.

Le choix des plantes herbacées, des arbustes et des ligneux peut s'effectuer par observation de la friche ou des bois à proximité.

## ANNEXE N° 2

### DU RÈGLEMENT DU P.L.U

#### DÉFINITIONS

##### AFFOUILLEMENT DE SOL

*Creusement de terrain par extraction de terre.*

*En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les affouillements doivent faire l'objet d'une autorisation de la Commune, (au titre des Installations et Travaux Divers), si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur profondeur est égale ou supérieure à 2 m.*

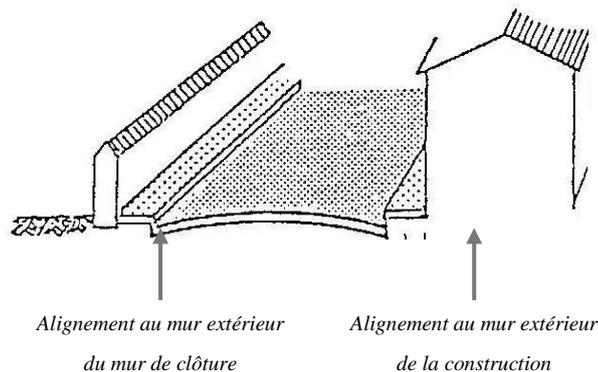
##### ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie ou d'une place, constitue la limite entre le domaine public (trottoir, chaussée, place etc.) et la propriété privée.

Il s'agit assez généralement du nu extérieur de la clôture de la propriété privée par rapport à l'espace public, ou du nu extérieur du mur de la construction privée en limite d'un espace public.

Les termes « construire à l'alignement » ou « s'implanter à l'alignement » signifient que la limite de la propriété privée est en contact (ou en contiguïté) avec la limite de l'espace public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la distance entre le domaine public et la clôture ou la construction autorisée de la parcelle privée.



##### ANNEXES

La notion de bâtiment « annexe » est fixée par différence avec l'usage de la destination principale de la construction.

Ainsi : pour un terrain à usage d'habitation, la construction abritant le logement sera désignée « bâtiment principal » mais les bâtiments de garage, hangars, abris de jardin, abris bûchers, locaux techniques de piscine etc. – qu'ils soient ou non attachés à la construction du logement - seront désignés « bâtiments annexes » car ils ne sont pas destinés à l'usage principal d'habitation,

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Il s'agit du rapport entre la Superficie de plancher mesurée en m<sup>2</sup> Hors œuvre Nette (- SHON - définie ci-après) et la superficie totale du terrain constructible (unité foncière).

Le COS figurant sur la cartographie du P.L.U permet de calculer la superficie SHON maximale constructible.

Ainsi par exemple, un COS de 0,25 appliqué à une unité foncière (ou parcelle constructible) de 600 m<sup>2</sup> en Zone UB du P.L.U, autorise une constructibilité maximale de 150 m<sup>2</sup> SHON.

### **C.O.S. RÉSIDUEL**

Il s'agit du C.O.S. restant disponible sur une unité foncière (ou parcelle constructible) déjà bâtie.

Exemple : sur un terrain de 1 000 m<sup>2</sup> disposant d'un C.O.S. de 0,20, sont autorisés 200 m<sup>2</sup> de planchers en SHON.

Si sur ce même terrain, existe déjà une construction de 150 m<sup>2</sup> de superficie de plancher SHON, il ne peut plus être réalisé que 50 m<sup>2</sup> SHON ; le C.O.S. résiduel est donc de 50 m<sup>2</sup> SHON / 1000 m<sup>2</sup> de terrain = 0,05.

Les C.O.S. applicables à chaque zone, sont mentionnés sur les documents cartographiques du P.L.U. (Plans de Zonage)

Pour chaque zone, il peut être fait application sur les unités foncières de trois C.O.S. dits « spécialisés » applicables aux constructions autorisées dans la zone concernée :

- C.O.S. H : applicable aux constructions de logements
- C.O.S. A : applicable aux activités économiques (production, stockage...)
- C.O.S. C : applicable aux commerces

Le C.O.S « global » représente la somme des C.O.S spécialisés sur une même parcelle

Exemple : Parcelle de 600 m<sup>2</sup> de terrain

C.O.S A applicable = 0,20  
 C.O.S H applicable = 0,60  
 C.O.S Global applicable = 0,80

Sur cette parcelle, il sera possible de construire :

- 360 m<sup>2</sup> d'habitat éventuellement complétés de 120 m<sup>2</sup> d'activités. Total planchers en SHON, par application du C.O.S global (Habitat + Activités) = 480 m<sup>2</sup>.

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)**

Pour une unité foncière (ou une parcelle constructible), le C.E.S. mesure le rapport entre la superficie totale de l'emprise totale des bâtiments et la superficie totale de la parcelle.

La superficie de l'emprise totale d'un bâtiment est mesurée par sa projection au sol orthonormée (donc débords de toiture et balcons inclus).

### **EMPLACEMENT RÉSERVÉ**

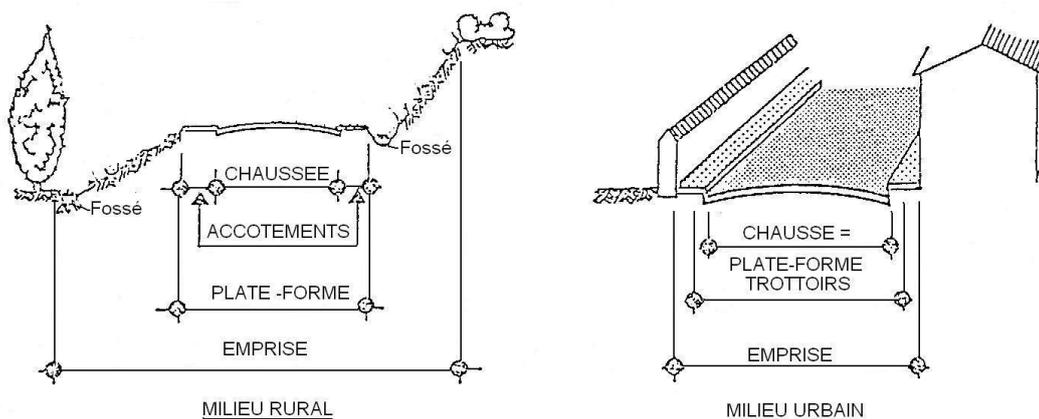
Terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique, dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, etc.).

Le terrain devient de ce fait inconstructible pour toute autre opération.

Les Emplacements réservés sont repérés avec un numéro sur la cartographie du Zonage et listés sur un tableau en Annexe du P.L.U.

### **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par les alignements qui la bordent (c'est à dire les limites avec les propriétés privées riveraines). Elle se compose de la plate-forme (constituée de la chaussée utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes en contiguïté (accotements, trottoirs, fossés, talus...).



### **ESPACE BOISÉ CLASSÉ (E.B.C)**

Le P.L.U. peut désigner des Espaces Boisés dits Classés au sens du Code de l'Urbanisme, Art. L. 301-1.

Il s'agit de bois, forêts, parcs, prairies, pelouses etc., boisés ou en cours de boisement, à conserver, à protéger ou à créer.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, campings, etc.).

Toute coupe, élagage ou abattage d'arbre est subordonné à une autorisation préalable des services de l'État (DDAF)

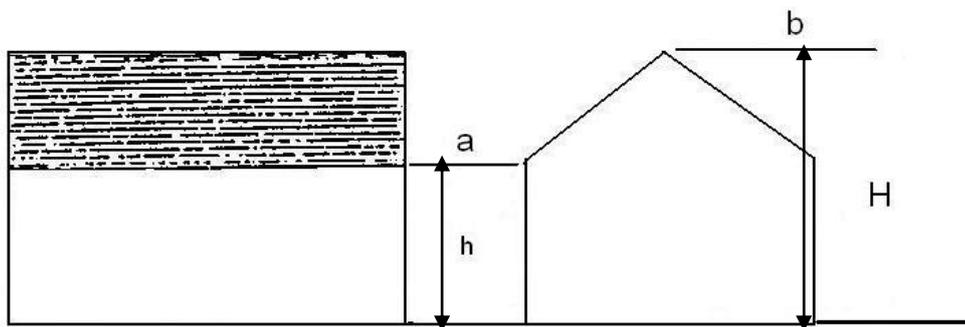
## EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain conduisant à augmenter sa hauteur. L'exhaussement doit faire l'objet d'une autorisation par la Commune (au titre des Installations et Travaux Divers) si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m.

## HAUTEUR

### 1. Sur terrain plan

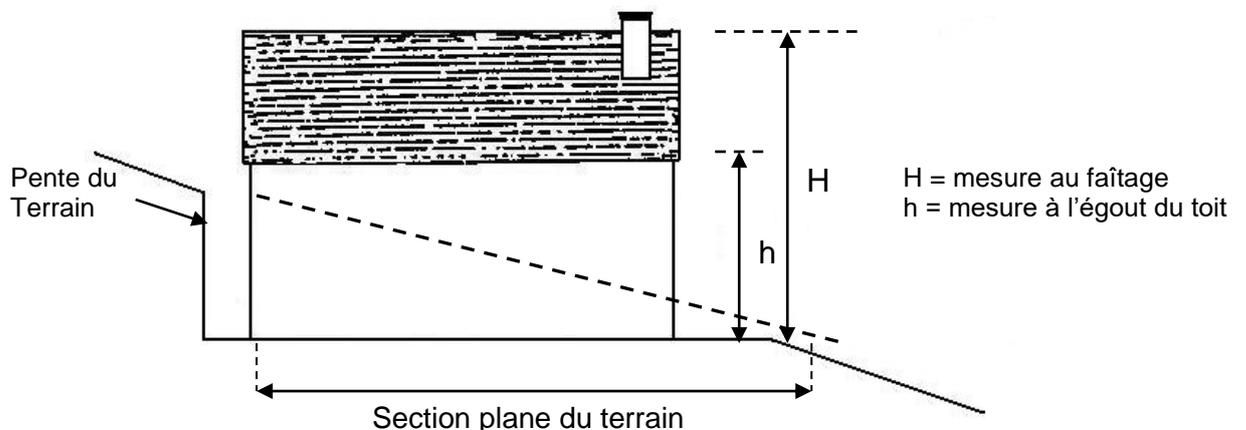
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, en tant que terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



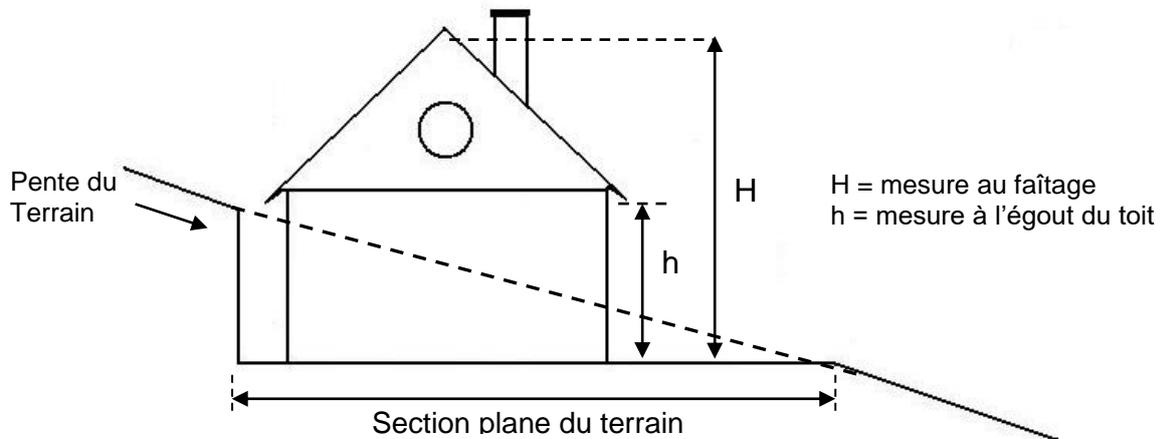
- a) Hauteur à l'égout du toit.
- b) Hauteur au faîtage

### 2. Sur terrain en pente

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la section plane du terrain d'assiette, après travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



## 1. Cas d'implantation en façade



## 2. Cas d'implantation en Pignon

### LOTISSEMENT

Il s'agit d'une division d'une unité foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement, la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la succession n'excède pas quatre sur la même unité foncière.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

### **MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL**

Dans le P.L.U, sont distinguées les constructions à usage d'habitation et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions,
- les démolitions,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- les campings,
- les stationnements,
- les installations et travaux divers,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

1. les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, lorsqu'ils sont ouverts au public,

2. les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443.4 ou R.443.7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,

3. les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur - s'il s'agit d'un exhaussement - ou de leur profondeur - s'il s'agit d'un affouillement - excède 2 m.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 (régime de la simple déclaration ou de l'autorisation).

Ces installations sont définies comme « installations classées ». Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. Leur demande d'autorisation ou de déclaration sera adressée à l'administration compétente en même temps que leur demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux.

### **PERMIS GROUPE**

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

### **PIÈCES PRINCIPALES**

Au sens du Droit de la construction, il s'agit du séjour, salon, chambre et bureau.

### **PIÈCES SECONDAIRES**

Au sens du Droit de la construction, il s'agit de la cuisine et lingerie des locaux d'activités, véranda, sas d'entrée et hall d'entrée, dégagement, escalier, salle de bains, W.C., garage ...

### **SECTEUR DE ZONE**

Il s'agit d'une subdivision réglementaire au sein d'une même Zone du plan de Zonage du P.L.U.

Sur le Secteur de Zone s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières (exemple : UA1 est un Secteur dans lequel le C.O.S. et les hauteurs sont différents de celui de la zone UA 2).

### **SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE (SHON)**

En application des règles relatives au Permis de construire, il s'agit pour une construction du total de ses surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors œuvre brute - SHOB) déduction faite des surfaces de plancher hors œuvre suivantes :

- les combles et sous sol non aménageables pour des habitations ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- les toitures-terrasses, les balcons, les loggias ainsi que les surfaces non closes au rez-de-chaussée (exemple : porche),
- les bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- les bâtiments affectés au stockage des récoltes, à l'abri des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production,
- Les superficies retenues, dans le cadre de la réfection d'immeubles à usage d'habitation et des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement.

Ces déductions sont précisées dans la circulaire N° 90-80 du 2 novembre 1990 relative à la définition de la surface hors œuvre nette et la circulaire N° 96-39 du 19 juin 1996 concernant les constructions agricoles.

### **UNITÉ FONCIÈRE**

Il s'agit d'un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### **ZONAGE**

Le territoire de la commune est découpé en Zones tracées sur la cartographie.

A chaque zone sont attribuées une vocation et une Règle particulières rédigées dans le Règlement du P.L.U et dans ses annexes.

La vocation particulière des Zones du P.L.U est fixée par le Code de l'Urbanisme :

Zone U = Urbanisée  
Zone AU = A Urbaniser  
Zone A = Zone Agricole  
Zone N = Zone Naturelle

Les spécificités géographiques et réglementaires, au sein d'une même Zone, s'expriment par un indice particulier affecté à la désignation de la Zone (exemple : UA, UB,...)