Projet de modification n°2 du PLU

Enquête publique

3. Règlement modifié

- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2013
- Dossier modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet – Conseil Municipal du 26 juin 2014
- Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 22 février 2017
- Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2017
- **Déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2018**

PRÉSENTATION GÉNÉRALE 5

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES..... 13

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 17

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV1 19
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV2 31
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UFB 43
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR 53
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI 67
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIB..... 77
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 85
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM 95
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US 99
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV 107
CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ 113

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 127

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU 129
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUD 133
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUL 143
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUS..... 153

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES..... 161

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A..... 163
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AB..... 171
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N..... 175

ANNEXES 183

ANNEXE 1 : ÉLEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23DU CODE DE L'URBANISME..... 185
ANNEXE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN PLUS DES REGLES DU PLU ISSUES D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 187
ANNEXE 3 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE 189

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Brétigny-sur-Orge.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

LES ZONES URBAINES (TERRITOIRES EQUIPÉS OU QUI LE SERONT À COURT TERME)

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Zone UCV 1 ET 2 (CV = centre-ville)

Cette zone correspond au centre-ville de Brétigny, à la fois sur la partie ancienne du centre (UCV1) et la partie la plus récente en lien avec la gare RER (UCV2). Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat mais également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la mise en valeur du centre-ville : (commerces et services dans le périmètre d'implantation commerciale - P.I.C -, activités artisanales, équipements publics et privés).

Zones UFB (FB = faubourg)

Cette zone correspond au tissu de faubourg ancien située dans les quartiers Rosières et Cossigny.

Zones UR à UR5 (R = résidentiel) :

Cette zone correspond aux quartiers d'habitation. L'habitat y est, généralement, constitué de résidences d'habitat collectif (UR1 et UR2), de maisons de ville (UR3) ou de maisons individuelles en continuité ou autonomes (UR4 et UR5). L'objectif visé est le maintien des caractéristiques des quartiers tout en autorisant les extensions mesurées des constructions actuelles. Un secteur UR1 * permet l'accueil de caravanes.

Zone UI (I = activités économiques)

Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités économiques y est autorisé. Dans le secteur UI* au nord du territoire l'industrie et les entrepôts sont interdits.

Zone UL (L = Loisirs)

Cette zone est destinée à accueillir des équipements collectifs et des constructions à vocation touristique et loisirs. Ces constructions devront respecter et mettre en valeur l'environnement et la protection des sites et des paysages, notamment la vallée de l'Orge.

Zone UM (M = emprise Militaire)

Cette zone correspond aux emprises de la BA 217 indispensable au fonctionnement des services du Ministère de la Défense (zone Neptune) ainsi qu'aux terrains de la caserne « intendant général Blanquart de Bailleul ».

Zone US (S = équipements collectif)

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Zone UV (V = accueil des gens du Voyage)

Cette zone correspond à l'aire d'accueil pour les gens du voyage existante.

Zone UZ (Z = ZAC)

Cette zone correspond à la ZAC Maison Neuve qui a fait l'objet d'un règlement particulier repris dans le PLU.

LES ZONES À URBANISER

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres «AU».

Zone AU (à Urbaniser)

La zone AU est, à plus ou moins long terme, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Les constructions agricoles sont autorisées en zone AU.

Zone AUD

La zone AUD est une zone ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est destinée à accueillir des logements, éventuellement accompagnés d'équipements publics ou d'intérêt collectif, des commerces, bureaux, hôtels, etc… Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à la périphérie de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Toutefois, les voies d'accès et les réseaux à l'intérieur de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter ; elles ne peuvent donc être classées en zone U. Cette zone est composée de deux secteurs AUDa et AUDb destinés à la réalisation de l'écoquartier Clause Bois Badeau.

Zone AUL

La zone AUL est une zone ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est destinée à accueillir des aménagements ou constructions à vocation de loisirs, tourisme, éducation, sports, santé, ainsi que des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à la périphérie de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Toutefois, les voies d'accès et les réseaux à l'intérieur de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter ; elles ne peuvent donc être classées en zone U.

Zone AUS

Cette zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est destinée à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif à dominante sportive.
Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à la périphérie de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Toutefois, les voies d'accès et les réseaux à l'intérieur de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter ; elles ne peuvent donc être classées en zone U.

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres « A » et « N ».

Zone A (Zone Agricole)

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Dans le secteur A* est autorisé le changement de destination en faveur de l'artisanat, de l'hôtellerie et de la restauration au titre de l'article R.123-12 2° du Code de l'Urbanisme.

Zone N (Zone naturelle ou paysagère protégée)

Cette zone est composée de sites naturels ou paysages qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme.

Le secteur Na correspond au périmètre de préemption des espaces naturels sensibles ainsi qu'aux bords de l'Orge, aux Cendrennes, et à divers espaces boisés protégés de grande qualité, notamment dans le secteur Clause Bois Badeau. Les constructions y sont interdites à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur de la forêt régionale et des bords de l'Orge. Les infrastructures nationales, départementales et communales y sont, cependant, admises sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.

Dans le secteur Nb, des aménagements limités des constructions existantes pourront être admis, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Rappel : adaptations mineures et dérogations

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Articles L.131-4 à L.131-6, L.151-8 et L.152-3 du Code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. (Article L.152-4 du Code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles. (Article L.152-1, L.152-4 et L.152-8 du Code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. (Article L.152-1, L.152-4 et L.152-8 du Code de l'urbanisme)

Rappel : modes d’occupation du sol réglementés

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l’Urbanisme.

- La réglementation des clôtures en limites séparatives relève de l’article 663 du Code Civil.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du Code de l’Urbanisme.

- Les travaux, installations et aménagements affectant l’utilisation du sol et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d’Etat doivent être précédés de la délivrance d’un permis d’aménager (articles L 421-2 et R 421-19 du Code de l’Urbanisme).

Les articles du règlement

Article 1 : les constructions interdites

Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : les constructions autorisées sous condition

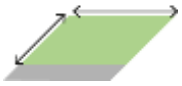
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 :

Comment doit se faire l'accès au terrain ? Les voies nouvelles : quelle doit être leur largeur…

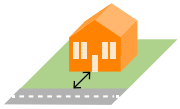
Article 4 : desserte par les réseaux

- L'alimentation en eau potable,
- L'assainissement,
- L'électricité
- Ordures ménagères



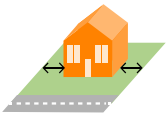
Article 5 : superficie minimum des terrains

Pour mémoire, supprimé par la loi ALUR



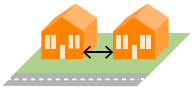
Article 6 : implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques

A quelle distance de la limite entre le terrain et la rue les constructions doivent-elles s'implanter (à l'alignement, en retrait de X mètres…) ?



Article 7 : implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

A quelle distance des terrains voisins doit-on implanter les constructions ?



Article 8 : implantation de deux constructions sur un même terrain

A quelle distance les constructions doivent-elles s'implanter sur un même terrain ?

Article 9 : emprise au sol des constructions

Sur quelle surface du terrain peut-on construire ?

Article 10 : hauteur maximum des constructions

À quelle hauteur maximale peut-on construire ?

Article 11 : aspect extérieur des constructions

L'architecture. Quelles caractéristiques architecturales ? Quel type de toitures, de clôtures…

Article 12 : stationnement

Le stationnement des voitures et des vélos. Combien de places sont nécessaires pour chaque construction ?

Article 13 : espaces libres

Espaces verts, jardins, plantations. Quel pourcentage d'espaces plantés pour chaque construction ?

Article 14 : COS

Supprimé par la Loi ALUR

Article 15 : performances énergétiques

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : réseaux électroniques

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Sont applicables dans toutes les zones du PLU, en plus de prescriptions spécifiques à chaque zone, les dispositions suivantes :

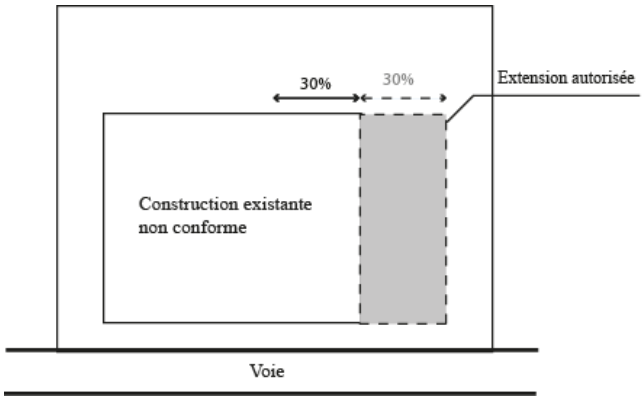
1- Travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement implantées en tout ou partie dans les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement ou implantées en limite de ces marges de retrait :

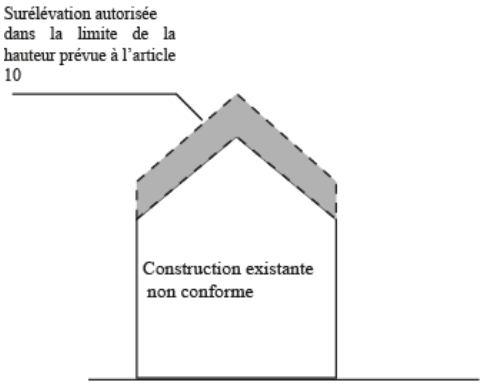
Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite d'une épaisseur de 30 cm du bâti existant sous réserve du respect de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme pour les constructions identifiées au titre de leur caractère patrimonial.

2- Extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement implantées en tout ou partie dans les marges de retrait fixées aux article 6, 7 ou 8 du présent règlement

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout ou partie des marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8, est autorisée :

- la surélévation du volume existant dans la limite de la règle de hauteur fixée à l'article 10
- l'extension horizontale dans le prolongement du volume existant, dans la limite de 30 % d'extension par rapport au linéaire de la façade d'origine.





~~En application à l'article R.151-21 (ancien R.123-10-1) du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles fixées par le présent règlement seront appréciées au regard des futures limites issues de la division.~~

3- Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées pour chaque zone (article 12 du règlement). Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est inférieur à 3, ce nombre sera arrondi à l'unité supérieure.

D'une façon générale, les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne seront pas prises en compte pour le contrôle du respect de ces normes (places commandées). Exceptionnellement, pour les stationnements enterrés et couverts et dans la limite de 10 % maximum du nombre total des places, ce type de places est accepté. Il en sera de même lorsque le nombre de places de stationnement sera inférieur à 3.

3-1 : Dimensions minimales des places à respecter pour les véhicules particuliers

		en aérien	en sous-sol
-	Longueur :	4,80 m	5,00 m
-	Largeur :	2,30 m	2,50 m
-	Dégagement :	5,00 m	5,00 m

3-2 : Largeurs minimales des accès (portails, porches)

La largeur des accès doit être de 3,50 mètres minimum.

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,50 m minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage empiète sur l'axe de la chaussée.

3-3 : Rampes d'accès au sous-sol

Elles doivent être conçues pour que la 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.

Elles ne devront pas excéder 18 % de pente en éléments rectilignes. Dans les 4 premiers mètres mesurés à l'alignement et sans impossibilité technique majeure, la pente ne sera pas supérieure à 5 %.

Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisée (généralement en m² surface de plancher.) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi à deux chiffres après la virgule. Le total général obtenu, après addition des calculs par type de destination, sera arrondi au nombre de places supérieur.

3-4 : Stationnement vélo

Pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de 2 logements, il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

4 – Modalité de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale absolue sera mesurée au milieu de chaque section du bâtiment, sous réserve que ces dernières aient des longueurs n'excédant pas 15 mètres.

5 – Dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme

En ~~application~~ dérogation à l'article R.151-21 (ancien R.123-10-1) du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles fixées par le présent règlement seront appréciées au regard des futures limites issues de la division.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV1

Rappel

Cette zone correspond au centre-ville de Brétigny, à la fois sur la partie ancienne du centre (UCV1) et la partie la plus récente en lien avec la gare RER (UCV2). Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat mais également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la mise en valeur du centre-ville : (commerces et services dans le périmètre d'implantation commerciale - P.I.C -, activités artisanales, équipements publics et privés).

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone UCV1.

ARTICLE UCV1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits

- Le changement d'affectation des rez-de-chaussée à usage de commerce à l'intérieur du périmètre d'implantation commerciale fixé en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

- Les constructions nouvelles destinées aux commerces en dehors du périmètre d'implantation commerciale fixé en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

- Les constructions à usage industriel.

- Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés.

- Les constructions à usage agricole.

- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443-1 à R 443-5-3 du Code de l'Urbanisme.

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens des articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les habitations légères de loisirs au sens des articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les stockages ou traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.

- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente.

- Pour les édifices remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute démolition est interdite, sauf si la réhabilitation du bâtiment existant n'est pas envisageable pour des raisons techniques et économiques.

ARTICLE UCV1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les extensions de commerces et de services (hors périmètre d'implantation commerciale, P.I.C.) si ceux-ci existaient avant la date d'approbation du présent règlement.

- Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles n'entraînent pas d'incommodité ou de nuisance susceptible de provoquer une gêne (notamment odeurs, bruits, circulation importante...) pour les constructions à usage d'habitation et que la surface de plancher destinée à cette activité n'excède pas 500 m² par établissement.

- Dans les espaces paysagers de fond de parcelle protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute construction et autres modes d'occupation du sol sont interdits, seuls sont autorisés les aménagements et constructions légères : kiosques, piscines, abris de jardins.

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement planté, espace paysager » : toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.

- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.

- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

- **Au-delà d'une bande de 25 m mesurée parallèlement par rapport à la limite avec les voies ou emprises publiques :** les seules constructions autorisées sont les annexes (cf. définition), les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la reconstruction et/ou l'extension des constructions existantes à condition que l'extension ne conduise pas à une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol qui existait à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que la reconstruction à l'identique des constructions existantes.

ARTICLE UCV1 3 ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin

1- Les voies : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Les voies devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

L'emprise des voies nouvelles crées sur les parcelles doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et, si besoin est, les manœuvres des véhicules lourds et encombrants.
Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, cette largeur peut être ramenée à :
- 5 m si elle ne dessert qu'au plus 5 logements,
- 3,5 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Les nouvelles voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

2- L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :
- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

3- Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu du nombre de logements prévus et du nombre de logements desservis :

Ces chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m, notamment pour les constructions situées en second rang.
Cette largeur doit être de :
- 3,50 m si elle ne dessert qu'au plus 2 logements
- 5 m si elle dessert plus de 2 logements

ARTICLE UCV1 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappels

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

1- Alimentation en eau potable

Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément au règlement d'assainissement intercommunal élaboré par Cœur d'Essonne Agglomération.

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

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie1B des eaux de surface.

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

a. Eaux usées

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

b. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. Seront en priorité recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d 'eaux pluviales dans le réseau ou le milieu naturel (notion de rejet Zéro,). Dans le cas où du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement envisagé sur la parcelle le rejet des eaux pluviales dans le réseau ou dans le milieu naturel ne pourrait être évité, les eaux pluviales des

parcelles seront stockées et le débit dans le réseau d'assainissement pluvial ou dans le milieu naturel sera régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe à, au plus 1l/s/ par ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

3- Réseaux divers

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduits entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain. Les lignes de télécommunications, de distribution d'énergie électrique et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Rappel : Les ouvrages des réseaux de télécommunications et de vidéocommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4- Ordures ménagères

Rappel : Cœur d'Essonne Agglomération généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre. La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions Ordures ménagères » annexée au PLU.
La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; lis devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE UCV1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UCV1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La définition de la notion d'alignement figure en annexe du présent règlement

1- Implantation dans la bande de 25 m mesurée parallèlement par rapport à la limite avec les voies ou emprises publiques (alignement)

Les constructions peuvent être édifiées :
- soit à l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement. Dans ce cas la marge minimale de retrait est fixée à deux mètres à compter de l'alignement.

2- Implantation au-delà de la bande de 25 m mesurée parallèlement par rapport à la limite avec les voies ou emprises publiques

Les seules constructions autorisées sont :
- les annexes (cf. définition ~~dans le titre I~~),
- les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,

- la reconstruction à l'identique des constructions après sinistre et/ou l'extension des constructions existantes à condition que l'extension ne conduise pas à une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol qui existait à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UCV1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article, la hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

1- Implantation dans la bande de 25 m mesurée parallèlement par rapport à la limite avec les voies ou emprises publiques

Les constructions pourront être implantées :
- soit sur les limites séparatives latérales ;
- soit en retrait de ces limites, en respectant les marges de retrait suivantes :
  - Une distance (D) entre la façade et la limite séparative doit être égale à au moins la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite (D = H) avec un minimum de 8,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.

  - Une distance (D) entre la façade et la limite séparative doit être égale à au moins la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite (D = H/2) avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de vues.

2- Implantation au-delà de la bande de 25 m mesurée parallèlement par rapport à la limite avec les voies ou emprises publiques

Pour rappel, seules les annexes et les constructions à usage d'équipement public sont admises.

Les annexes et les constructions à usage d'équipement public ainsi que les constructions annexes pourront être implantées sur les limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, elles devront respecter les marges de retrait suivantes :
  - ~~La~~ une distance (D) entre la façade et la limite séparative doit être égale à au moins la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite (D = H) avec un minimum de 8,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.

  - ~~La~~ une distance (D) entre la façade et la limite séparative doit être égale à au moins la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite (D = H/2) avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de vues.

3- Dispositions spécifiques ~~Règles particulières applicables aux constructions annexes~~

Les constructions annexes ~~isolées (séparées de la construction principale) d'une hauteur inférieure à 2,60 mètres à l'égout du toit tels que garages et dépendances~~ peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que la longueur maximale des constructions n'excède pas 15 m en mitoyenneté.

~~5-Règles particulières applicables aux équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Ces constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m.

ARTICLE UCV1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Rappel :

~~Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article,~~ La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

1- Règle générale

~~Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont réalisées sur une même unité foncière, elles devront respecter les marges de retrait suivantes :~~

Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respecté :

- ~~La~~ une distance (D) entre les façades ~~en vis-à-vis~~ doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute (D= H) avec un minimum de 8,00 m–dans le cas où l'une des façades comporte des vues.

- ~~La~~ une distance (D) entre les façades ~~en vis-à-vis~~ doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute (D= H/2) avec un minimum de 4,00 m si aucune façade ne comporte de vues.

2 Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Il n'est pas fixé de règles de retrait entre les constructions principales et les constructions annexes et entre plusieurs constructions annexes.

Il n'est pas fixé de règles de retrait par rapport aux équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UCV1 9 EMPRISE AU SOL

1- Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 60 % de la superficie du terrain.

2- Dispositions spécifiques ~~Règles particulières applicables aux équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics~~

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UCV1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux.

1- Règle générale

La hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse d'une construction, est fixée à 7,00 m.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 m.

Le nombre de niveaux habitables maximum est fixé à R+1+Combles. Les combles sont aménageables.

~~La hauteur maximale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, est fixée à 3,50 m mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse.~~

2 Dispositions spécifiques ~~Règles particulières applicables aux équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics~~

~~Les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie ne sont pas soumis au respect des règles de hauteur.~~

Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie, installations techniques sur terrasse de type antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie.

~~Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCV1 11 ASPECT EXTERIEUR

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

1- Esprit général :

Il n'est pas imposé de style ou de vocabulaire architectural particulier. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio climatique), doivent être recherchées harmonie, sobriété et durabilité de l'ensemble des constructions et des matériaux.

2- Proportion, volume :

Devront être recherchés des proportions et des volumes harmonieux notamment en ce qui concerne le rapport entre longueur de façade et hauteur de la construction. De même en ce qui concerne longueur de la façade la plus longue et longueur de la façade la plus courte.

3- Couleurs :

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste. Pour les enduits, sont interdites les couleurs foncées ou vives.

4- Toitures et ouvertures en toitures :

En cas de toitures à pentes, le degré de pente doit être compris entre 35° et 45°, sauf pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Les percements en toiture devront être constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

Si des ouvertures sont réalisées dans les pentes de toit pour éclairer les combles en toitures que ce soit sous la forme de lucarnes ou de châssis vitré dans le rampant de la toiture, ces ouvertures doivent être de taille et de proportion équilibrées par rapport au volume de la construction à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade. Le linéaire total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.
Les toitures à pente devront présenter l'aspect de tuiles plates (d'aspect 20 au m² minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'être bien intégrés à la toiture.

5- Façades et ouvertures en façades :

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de portes ou de fenêtres.
Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Les ouvertures en façades doivent être de proportion équilibrée entre elles et par rapport à la volumétrie générale de la construction. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique qui devront être traitées avec un dispositif décoratif. Les revêtements de ces murs-pignons en ciment gris ne sont pas autorisés.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

6- Éléments techniques :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.), ou antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

7- Traitement des clôtures sur rue ~~et les portails :~~

~~Les clôtures à l'alignement :~~

La hauteur totale de la clôture ~~ne devra pas dépasser~~ ne peut excéder 2 mètres

~~Les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,00 m surmonté d'un élément.~~ Les clôtures sur rue doivent être composée d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré, composé d'une grille, d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage à l'exception de tous matériaux synthétiques, d'une hauteur maximale d'1 m.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur maximale de 1,20 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton…) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.
Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

8- Traitement des portails et portillons d'accès :

~~Les portails et portillons d'accès~~

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

~~8~~ 9- Annexes :
Elles devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

~~9~~ 10- Travaux sur les constructions existantes : réhabilitation - modification - extension :
En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, elles pourront présenter une facture moderne à condition d'être de qualité.

ARTICLE UCV1 12 STATIONNEMENT

1- Dispositions générales

Les normes minimales relatives au stationnement sont définies au point 3 des dispositions applicables en toutes zones.

2 - Normes de stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Habitation

Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ~~et un maximum de 3 places exigées par logement~~ Il ne pourra être exigé plus de 3 places par logement.

En outre, dans le cas d'opérations de plusieurs logements, il sera prévu une place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 6 logements.

Cependant, pour les opérations de plus de 10 logements et en application de ces règles :
- il ne pourra en aucun cas être exigé plus de 1,3 place/logement ;
- 50 % au moins des places devront être réalisées en sous-sol.

Des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés et pour les voitures d'enfant devront être également prévues.

Équipements collectifs et constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Commerces et Restaurants

Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par commerce.

Artisanat, Bureaux

Une place par tranche de 35 m² de surface de plancher de construction à usage d'activités artisanales.
Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux.

Néanmoins, le nombre minimal de places de stationnement à réaliser pour les constructions à destination de bureaux situées à moins de 300 mètres de la gare SNCF sera équivalent à 80 % du nombre de places normalement exigibles pour cette destination.

Pour les constructions à usage de bureaux devra être prévu un espace de stationnement destiné aux vélos.

Hôtels

Une place par chambre.

ARTICLE UCV1 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Dispositions générales

- Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres identique et de développement, à terme, au moins équivalent aux arbres abattus.

- 30 % minimum de la surface du terrain devront être aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement, places et voiries de desserte, même traitées de façon paysagère, ne sont pas considérés comme des espaces verts.

- Doit être planté sur l'unité foncière au minimum un arbre à haute tige, à grand et moyen développement, par fraction de 200 m² d'espaces libres de toute construction en élévation.

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement, planté, espace paysager », les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-23 g du Code de l'urbanisme.

- Les alignements plantés repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, seront conservés ou remplacés par des plantations d'alignement équivalentes.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCV1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UCV1 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UCV1 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions comprenant plus de trois logements devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau Très Haut Débit. Les constructions devront respecter les prescriptions fixées par les cahiers des charges de Cœur d'Essonne Agglomération.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV2

Rappel

Cette zone correspond au centre-ville de Brétigny, à la fois sur la partie ancienne du centre (UCV1) et la partie la plus récente en lien avec la gare RER (UCV2). Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat mais également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la mise en valeur du centre-ville : (commerces et services dans le périmètre d'implantation commerciale - P.I.C -, activités artisanales, équipements publics et privés).

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone UCV2.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UCV2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits

- Les commerces nouveaux situés hors du périmètre d'implantation commerciale fixé en application de l'article L.151-16.

- Le changement d'affectation des rez-de-chaussée à usage de commerce à l'intérieur du périmètre d'implantation commerciale fixé en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

- La transformation en logement des locaux commerciaux ou de services existants à la date d'approbation du présent règlement et situés dans le périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.).

- Les constructions à usage industriel.

- Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés.

- Les constructions à usage agricole.

- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens au sens de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

- Les habitations légères de loisirs au sens des articles R 421-9 et R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.

- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente.

ARTICLE UCV2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- ~~En application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme à l'intérieur du secteur délimité sur le document graphique seules sont admises les constructions et installations suivantes :~~

  - ~~les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulés, en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent règlement ;~~

  - ~~les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 100 m² de surface de plancher cumulés.~~

  - ~~les équipements publics.~~

  ~~Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement~~

- Les extensions de commerces et de services (hors périmètre d'implantation commerciale, P.I.C.) si ceux-ci existaient avant la date d'approbation du présent règlement.

- Les nouveaux commerces, services et constructions à usage artisanal uniquement s'ils sont situés dans le périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.). Dans ce cas, ils devront s'ouvrir au moins sur une rue ou une place dudit périmètre.

- Les locaux à usage de stationnement à condition qu'ils soient liés à un projet de construction autorisée dans la zone.

- Pour les édifices remarquables protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute démolition est interdite, sauf si la réhabilitation du bâtiment existant n'est pas envisageable pour des raisons techniques et économiques.

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement planté, espace paysager » : toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.

- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.

- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UCV2 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

1- Les voies : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Les voies devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

L'emprise des voies nouvelles crées sur les parcelles doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et, si besoin est, les manœuvres des véhicules lourds et encombrants.
Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, cette largeur peut être ramenée à :
- 5 m si elle ne dessert qu'au plus 5 logements,
- 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Les nouvelles voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des

ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

2- L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :
- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

3- Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu du nombre de logements prévus et du nombre de logements déjà desservis.

Ces chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m, notamment pour les constructions situées en second rang.
Cette largeur doit être de :
- 3,50 m si elle ne dessert qu'au plus 2 logements
- 5 m dans si elle dessert plus de 2 logements

ARTICLE UCV2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1- Alimentation en eau potable

Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément au règlement d'assainissement intercommunal élaboré par Cœur d'Essonne Agglomération.

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

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

a. Eaux usées

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

b. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. Seront en priorité recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau ou le milieu naturel (notion de rejet Zéro). Dans le cas où du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement envisagé sur la parcelle le rejet des eaux pluviales dans le réseau ou dans le milieu naturel ne pourrait être évité, les eaux pluviales des parcelles seront stockées et le débit dans le réseau d'assainissement pluvial ou dans le milieu naturel sera

régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe à, au plus 1l/s/ par ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie1B des eaux de surface.

3- Réseaux divers

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduits entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain. Les lignes de télécommunications, de distribution d'énergie électrique et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Rappel : Les ouvrages des réseaux de télécommunications et de vidéocommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4- Ordures ménagères

Rappel : Cœur d'Essonne Agglomération généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre. La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions Ordures ménagères » annexée au PLU.
La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération.

Dans les cas où Il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés.

ARTICLE UCV2 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UCV2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La définition de la notion d'alignement figure en annexe du présent règlement.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un retrait de 4 mètres maximum par rapport à l'alignement. Dans ce cas, la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée par une continuité bâtie (clôture).

Dans tous les cas, des décrochés de façade pourront être autorisés afin de rompre la monotonie de façades trop linéaires.

1- Retraits, saillies et encorbellements

Sur les voies et emprises publiques sont admis :

- des retraits par rapport à l'alignement pour assurer un raccordement satisfaisant avec un bâtiment existant sur fond contigu, en bon état et présentant une hauteur minimum de quatre niveaux ou de 10 m mesurée à l'égout du toit ou au point bas de l'acrotère,

- des éléments de constructions tels que seuils, socles soubassement, bandeaux, appuis et encadrements, pilastres et nervures, corniches…
  - Si la saillie est située à moins de 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir, elle pourra être admise à 16 cm maximum.
  - Si la saillie est située à plus de 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir, elle pourra être admise à 35 cm maximum.

- des balcons et parties de constructions en encorbellement de 60 cm maximum, situés à 3,00 m de hauteur au-dessus du trottoir pour les façades ou parties de façades bénéficiant d'une distance au moins égale à 12 m par rapport à la limite de l'alignement opposé.

2- Retrait à l'angle de deux voies dans les seuls cas où l'angle formé par les deux voies est inférieur ou égal à 90°

Cas où les façades sont implantées à l'alignement sur les deux voies

Les constructions à édifier à l'angle de deux voies doivent observer, outre les dispositions précédentes, un retrait en élévation et en sous-sol, sous la forme d'un pan coupé d'une longueur de 3,50 m minimum et de 8,00 m maximum.
Toutefois, pour les bâtiments existants avant l'approbation du présent règlement, sont autorisées les surélévations à l'aplomb des étages inférieurs.

Cas où les deux façades sont implantées en retrait par rapport à l'alignement sur les deux voies et dans le cas où une des deux façades est implantée à l'alignement, l'autre étant en retrait

Cette disposition de retrait doit également être observée pour les sous-sols des constructions.

ARTICLE UCV2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pente ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

1- Implantation dans la bande de 20 mètres à compter de l'alignement

Dans une bande de 20 m mesurée parallèlement à l'alignement, les constructions devront être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur la limite séparative, les façades devront être édifiées en retrait en respectant les conditions suivantes :

- ~~La~~ une distance (D) minimale entre la façade et la limite séparative doit être de D= H avec un minimum de 6,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
- ~~La~~ une distance (D) minimale entre la façade et la limite séparative doit être de D= H/2 avec un minimum de 3,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

2- Implantation au-delà de la bande de 20 mètres à compter de l'alignement

Les constructions devront être édifiées en retrait en respectant les règles de retrait fixées au paragraphe précédent.

Toutefois pourront être implantées en limite séparative latérale

- les constructions annexes ~~dont la hauteur est inférieure à 2,60 m au point le plus haut du bâtiment,~~
- les constructions adossées à un bâtiment voisin en bon état implanté en limite séparative sans pouvoir en dépasser les dimensions.

3- Implantation vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelles (limites ne joignant pas l'alignement) en respectant les règles de recul fixées à l'article UCV2 7-1. Toutefois les constructions annexes à l'habitation, ~~tels que garages et dépendances, d'une hauteur inférieure à 2,60 m au point le plus haut~~ ou les constructions à usage d'équipement public, les constructions et installations nécessaires au public ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur les limites séparatives de fond de parcelle.

4- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m.

ARTICLE UCV2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Rappel :

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pente ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

1- Règle générale

Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respecté :

- Une distance (D) entre les façades de D= H-4,00 m, avec un minimum de 6 m dans le cas où la façade comporte des vues.

- Une distance (D) entre les façades de D= H -6,00 m avec un minimum de 3 m, dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

1- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Il n'est pas fixé de règles de retrait entre les constructions principales et les constructions annexes et entre plusieurs constructions annexes.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCV2 9 - EMPRISE AU SOL

1- Règle générale

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

En outre, pour les constructions situées dans le périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.) et accueillant des commerces et services ou leurs locaux annexes en rez-de-chaussée et éventuellement au premier étage, un supplément d'emprise au sol à hauteur de 20 % de l'emprise au sol autorisée au niveau du RDC ou du RDC surélevé au niveau du sol seulement est autorisée.

1- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCV2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux.

1- Règle générale

La hauteur des constructions ne peut dépasser R+4+C, soit 16 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 21 mètres au faîtage.

~~La hauteur des constructions annexes est limitée à 6 mètres au point le plus haut.~~

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie installations techniques sur terrasse de type antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions ~~et installations~~ nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCV2 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1- Traitement des façades

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 12 m de longueur devra présenter des variations d'ordonnance de façade (rythmes des percements, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc …).

Les balcons et loggias devront avoir une partie pleine ou intégrant un matériau opacifiant de 0,70 m de hauteur minimum, sur 50 % de leur linéaire minimum.

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

Les accès en façade sur rue et aux surfaces de stationnement, seront traités par des porches. Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique qui devront être traitées avec un dispositif décoratif. Les revêtements de ces murs-pignons en ciment gris ne sont pas autorisés.

Les façades végétalisées sont autorisées.

2- Traitement des façades commerciales

On entend par façade commerciale, toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

- La vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies.

- La structure de l'immeuble (piliers, mitoyens) sera laissée lisible, les poteaux et linteaux seront laissés apparents s'ils sont traités en façade.

- Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

- La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc ...) de la façade.

3- Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :
- les pentes de toiture maximum à 45 %,
- les toitures à la mansard,
- les toitures-terrasses,
- les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit dont le total des largeurs hors tout ne dépassera pas 30 % de la longueur de la toiture.

Les baies d'éclairement des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur. Les lucarnes ne devront pas être reliées entre elles. Les chiens assis et les lucarnes rampantes ne sont pas autorisés.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales du terrain.

Dans le cas où une emprise supplémentaire est autorisée en application de l'article 9-1, la toiture ou partie de toiture des constructions, faisant l'objet d'un excédent d'emprise au sol sera traitée obligatoirement en terrasse paysagée accessible ou non aux habitants des logements des étages supérieurs.

Les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'être intégrés à la toiture

4- Traitement des clôtures sur rue ~~à l'alignement~~

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m.

Les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement de 1,2 mètre maximum est autorisé :
- pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) ~~et les portails~~,
- pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

Les clôtures à édifier à l'angle de deux rues doivent ménager un pan coupé d'une longueur de 1,50 m minimum et de 3,50 m maximum.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.
Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

5- Dispositions diverses

Les citernes, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.), ou antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

ARTICLE UCV2 12 - STATIONNEMENT

1 - Dispositions générales

Les normes minimales relatives au stationnement sont définies au point 3 des dispositions applicables en toutes zones.

2 - Normes de stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Habitat

Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement . ~~et un maximum de 3 places exigées par logement~~ Il ne pourra être exigé plus de 3 places par logement.

En outre, dans le cas d'opérations de plusieurs logements, il sera prévu une place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 6 logements.

Cependant, pour les opérations de plus de 10 logements, et en application de ces règles :
- il ne pourra en aucun cas être exigé plus de 1,3 place/logement.
- 50 % au moins des places devront être réalisées en sous-sol.

Par ailleurs, dans les secteurs de centre-ville, pour les opérations de plus de 10 logements, 50 % au moins des places devront être réalisées en sous-sol.

Des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés et pour les voitures d'enfant devront être également prévues.

Équipements publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Commerces et Restaurants

Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par commerce.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très

grande fréquentation.

Industrie, Artisanat, Bureaux

Une place par tranche de 35 m² de surface de plancher de construction à usage d'activités artisanales
Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux.

Néanmoins, le nombre minimal de places de stationnement à réaliser pour les constructions à destination de bureaux situées à moins de 300 mètres de la gare SNCF sera équivalent à 80 % du nombre de places normalement exigibles pour cette destination.

Pour les constructions à usage de bureaux devra être prévu un espace de stationnement destiné aux vélos.

Hôtels

Une place par chambre.

ARTICLE UCV2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Dispositions générales

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement, planté, espace paysager », les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-23g du Code de l'urbanisme.

Les alignements plantés repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, seront conservés ou remplacés par des plantations d'alignement équivalentes.

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus.

15 % minimum de la surface du terrain devront être aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement, places et voiries de desserte, même traitées de façon paysagère, ne sont pas considérées comme des espaces verts.

Toutefois, il pourra être admis que l'aménagement de 60 % maximum de ces espaces soit traité en dalle-terrasse-jardin au-dessus de sous-sols composés de parkings.

Le niveau maximum de la dalle-terrasse n'excédera pas 1,00 m au-dessus du niveau du terrain naturel. Dans ce cas seulement, la surface concernée pourra être comptabilisée au titre des espaces verts.

Dans le périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.), des dalles-terrasses-jardins sont admises au-dessus des locaux nécessaires aux commerces et services.

Le nombre d'arbres à grand et moyen développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 200 m² d'espaces libres de toute construction en élévation.

Les surfaces d'espaces traités en dalle-terrasse-jardin seront comptabilisées pour le calcul du nombre d'arbres à planter.

La moitié au moins de ces arbres devra être plantée en pleine terre. Dans les autres cas, une épaisseur minimale de 60 cm de terre végétale sera imposée.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UCV2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ARTICLE UCV2 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UCV2 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions comprenant plus de trois logements devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau Très Haut Débit. Les constructions devront respecter les prescriptions fixées par les cahiers des charges de Cœur d'Essonne Agglomération.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UFB

Cette zone correspond au tissu de faubourg ancien située dans les quartiers Rosières et Cossigny.

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone UFB.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UFB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits

- Les constructions à usage industriel.
- Les commerces nouveaux situés hors du périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.).
- Le changement d'affectation des rez-de-chaussée à usage de commerce à l'intérieur du périmètre d'implantation commerciale fixé en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés.
- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443-1 à R 443-5-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens des articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs au sens des articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les stockages ou traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente.

ARTICLE UFB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles n'entraînent pas d'incommodité ou de nuisance susceptible de provoquer une gêne (notamment odeurs, bruits, circulation importante...) pour les constructions à usage d'habitation et que la surface de plancher destinée à cette activité n'excède pas 500 m² par établissement.
- Pour les édifices remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute démolition est interdite, sauf si la réhabilitation du bâtiment existant n'est pas envisageable pour des raisons techniques et économiques.
- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.
- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UFB 3- ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin

1- Les voies : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Les voies devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

L'emprise des voies nouvelles crées sur les parcelles doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et, si besoin est, les manœuvres des véhicules lourds et encombrants.
Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, cette largeur peut être ramenée à :
- 5 m si elle ne dessert qu'au plus 5 logements,
- 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Les nouvelles voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

2- L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :
- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

3- Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu du nombre de logements prévus et du nombre de logements déjà desservis.

Ces chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m, notamment pour les constructions situées en second rang.
Cette largeur doit être de :
- 3,50 m si elle ne dessert qu'au plus 2 logements
- 5 m dans si elle dessert plus de 2 logements

ARTICLE UFB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappels

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

1- Alimentation en eau potable

Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément au règlement d'assainissement intercommunal élaboré par Cœur d'Essonne Agglomération.

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

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

a. Eaux usées

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

b. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. Seront en priorité recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau ou le milieu naturel (notion de rejet Zéro). Dans le cas où du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement envisagé sur la parcelle le rejet des eaux pluviales dans le réseau ou dans le milieu naturel ne pourrait être évité, les eaux pluviales des parcelles seront stockées et le débit dans le réseau d'assainissement pluvial ou dans le milieu naturel sera régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe à, au plus, 1l/s/ par ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé.

Dans tous les cas le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie1B des eaux de surface.

3- Réseaux divers

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduits entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain. Les lignes de télécommunications, de distribution d'énergie électrique et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Rappels : Les ouvrages des réseaux de télécommunications et de vidéocommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4- Ordures ménagères

Rappel : Cœur d'Essonne Agglomération généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre. La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions Ordures ménagères » annexée au PLU.
La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération.

Dans les cas où Il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés.

ARTICLE UFB 5- SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La définition de la notion d'alignement figure en annexe du présent règlement

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

La marge de retrait est fixée à 4,00 m minimum à compter de l'alignement.

ARTICLE UFB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article, la hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

1- Implantation dans la bande de 25 m à compter de l'alignement

L'implantation des constructions est autorisée :
- soit sur les limites séparatives latérales
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter :
- une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D = H avec un minimum de 8,00 m si la façade comporte des vues.
- une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H/2 avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de vues.

2- Implantation au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement

Pour rappel, seules les annexes et les constructions à usage d'équipement public sont admises.

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, et devront respecter :

- une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H avec un minimum de 8,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
- une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H/2 avec un minimum de 2,50 m si la façade ne comporte pas de vues.

Toutefois, les constructions annexes à l'habitation ~~telles que garages et dépendances d'une hauteur inférieure à 2,60 m à l'égout du toit ou les constructions~~ et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur les limites séparatives.

En outre, tous types de constructions pourront s'implanter sur limite séparative si elles peuvent s'adosser à un immeuble existant avant la date d'approbation du présent règlement, en bon état et présentant une hauteur minimum de 2 niveaux (RDC + 1 étage) sur le fonds voisin. Dans ce cas, le linéaire de façade de la partie construite en contiguïté de l'immeuble existant ne devra pas excéder celui de l'immeuble en fonds voisin augmentée de 3,00m.

3- Implantation vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions devront être implantées en retrait, vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle, en respectant les règles de retrait suivantes :

- une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D = H avec un minimum de 8,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
- une distance (D) entre la façade et la limite séparative qui doit être de D = H/2 avec un minimum de 2,50 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

4- Règles particulières applicables aux équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m.

ARTICLE UFB 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Rappel :

~~Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article,~~ La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

1- Règle générale

Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respecté :

- une distance (D) entre les façades de D= H avec un minimum de 8,00 m dans le cas où au moins une façade comporte des vues.
- une distance (D) entre les façades de D= H/2 avec un minimum de 4,00 m dans le cas où les façades ne comportent pas de vues.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Il n'est pas fixé de règles de retrait entre les constructions principales et les constructions annexes et entre plusieurs constructions annexes.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UFB 9- EMPRISE AU SOL

1- **Règle générale**

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature, y compris, annexes (garages, dépendances, etc.) ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

2- Dispositions spécifiques ~~Règles particulières applicables aux équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UFB 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux.

1- Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne peut excéder :

- 7,00 m à l'égout du toit ou la face supérieure de la dalle toiture terrasse
- 10 m au faitage
- Le nombre de niveaux habitables sera de R+1+C maximum. Les combles sont aménageables.

~~La hauteur maximale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 m mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse.~~

2- Dispositions spécifiques ~~Règles particulières applicables aux équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics~~

Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie installations techniques sur terrasse de type antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions ~~et installations~~ nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UFB 11- ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1- Esprit général :

Il n'est pas imposé de style ou de vocabulaire architectural particulier. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio climatique), doivent être recherchées harmonie, sobriété et durabilité de l'ensemble des constructions et des matériaux.

2- Proportion volume :

Devront être recherchés des proportions et des volumes harmonieux notamment en ce qui concerne le rapport entre longueur de façade et hauteur de la construction. De même en ce qui concerne longueur de la façade la plus longue et longueur de la façade la plus courte.

3- Couleurs :

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste. Pour les enduits, sont interdites les couleurs foncées ou vives.

4- Traitement des façades

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

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique qui devront être traitées avec un dispositif décoratif. Les revêtements de ces murs-pignons en ciment gris ne sont pas autorisés.

Les façades végétalisées sont autorisées.

5- Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants
- les pentes de toiture maximum à 45°,
- les toitures-terrasses,
- les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit dont le total des largeurs hors tout ne dépasseront pas 40 % de la longueur de la toiture.

Ces baies d'éclairement des combles devront être édifiées dans l'axe des percements des étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.
Les lucarnes ne devront pas être reliées entre elles. Les chiens assis et les lucarnes rampantes ne sont pas autorisés.
Les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'être intégrés à la toiture

6- Traitement des clôtures sur rue

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m.

Les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement de 1,2 mètre maximum est autorisé :
- pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) ~~et les portails~~,
- Pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

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

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

7- Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.), ou antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

ARTICLE UFB 12- STATIONNEMENT

1- Dispositions générales

Les normes minimales relatives au stationnement sont définies au point 3 des dispositions applicables en toutes zones.

2- Normes et surfaces minimales de stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Habitat

Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement . ~~et un maximum de 3 places exigées par logement~~ Il ne pourra être exigé plus de 3 places par logement.

En outre, dans le cas d'opérations de plusieurs logements, il sera prévu une place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 6 logements.

Cependant, pour les opérations de plus de 10 logements et en application de ces règles :
- il ne pourra en aucun cas être exigé plus de 1,3 place/logement,
- 50 % au moins des places devront être réalisées en sous-sol

Des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés et pour les voitures d'enfant devront être également prévues.

Équipements publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Commerces et Restaurants

Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par commerce.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

Artisanat, Bureaux

Une place par tranche de 35 m² de surface de plancher de construction à usage d'activités artisanales.
Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux.

Néanmoins, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les constructions à destination de bureaux situées à moins de 300 mètres de la gare SNCF sera équivalent à 80 % du nombre de places normalement exigibles pour cette destination.

Pour les constructions à usage de bureaux devra être prévu un espace de stationnement destiné aux vélos.

Hôtels

Une place par chambre.

ARTICLE UFB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Dispositions générales

- Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus.

- 20 % minimum de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts. Les aires de stationnement, places et voiries de desserte, même traitées de façon paysagère, ne sont pas considérées comme des espaces verts.

- Le nombre d'arbres de haute tige, à grand et moyen développement, ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 200 m² d'espaces libres de toute construction en élévation.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UFB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UFB 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UFB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions comprenant plus de trois logements devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau Très Haut Débit. Les constructions devront respecter les prescriptions fixées par les cahiers des charges de Cœur d'Essonne Agglomération.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

Cette zone correspond aux quartiers d'habitation. L'habitat y est, généralement, constitué de résidences d'habitat collectif (UR1 et UR2), de maisons de ville (UR3) ou de maisons individuelles en continuité ou autonomes (UR4 et UR5). L'objectif visé est le maintien des caractéristiques des quartiers tout en autorisant les extensions mesurées des constructions actuelles. Un secteur UR1 * permet l'accueil de caravanes.

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone UR.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les commerces nouveaux situés hors du périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.).

- Le changement d'affectation des rez-de-chaussée à usage de commerce à l'intérieur du périmètre d'implantation commerciale fixé en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

- La transformation en logement des locaux commerciaux ou de services existants à la date d'approbation du présent règlement et situés dans le périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.).

- Les constructions à usage industriel.

- Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services et bureaux autorisés.

- Les constructions à usage agricole.

- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 443-1 à R443-5-3 du Code de l'urbanisme, sauf en UR1* où il est autorisé

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens des articles au sens de l'article R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme. sauf en UR1* où cela est autorisé

- Les habitations légères de loisirs au sens des articles au sens de l'article R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.

- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente.

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les extensions de commerces et de services (hors périmètre d'implantation commerciale, P.I.C.) si ceux-ci existaient avant la date d'approbation du présent règlement.

- Les nouveaux commerces, services et constructions à usage artisanal uniquement s'ils sont situés dans le périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.). Dans ce cas, ils devront s'ouvrir au moins sur une rue ou une place dudit périmètre.

- Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles n'entraînent pas d'incommodité ou de nuisance susceptible de provoquer une gêne (notamment odeurs, bruits, circulation importante...) pour les constructions à usage d'habitation et que la surface de plancher destinée à cette activité n'excède pas 500 m² par établissement.

- Pour les édifices remarquables protégés au titre de l'article L 123 -1-5 7° du Code de l'urbanisme, toute démolition est interdite, sauf si la réhabilitation du bâtiment existant n'est pas envisageable pour des raisons techniques et économiques.

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement planté, espace paysager » : toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité

forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.

- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.

- Les aménagements de protection acoustiques s'ils sont réalisés dans l'emprise de la Francilienne et de ses abords immédiats ou pour établir la protection phonique vis à vis de la RD 19.

- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

1- Les voies : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Les voies devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

L'emprise des voies nouvelles crées sur les parcelles doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et, si besoin est, les manœuvres des véhicules lourds et encombrants.
Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, cette largeur peut être ramenée à :
- 5 m si elle ne dessert qu'au plus 5 logements,
- 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Les nouvelles voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

2- L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :
- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

3- Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu du nombre de logements prévus et du nombre de logements déjà desservis.

Ces chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m, notamment pour les constructions situées en second rang.
Cette largeur doit être de :
- 3,50 m si elle ne dessert qu'au plus 2 logements
- 5 m si elle dessert plus de 2 logements

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappels

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

1- Alimentation en eau potable

Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément au règlement d'assainissement intercommunal élaboré par Cœur d'Essonne Agglomération.

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

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

a. Eaux usées

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

b. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. Seront en priorité recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau ou le milieu naturel (notion de rejet Zéro). Dans le cas où, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement envisagé sur la parcelle le rejet des eaux pluviales dans le réseau ou dans le milieu naturel ne pourrait être évité, les eaux pluviales des parcelles seront stockées et le débit dans le réseau d'assainissement pluvial ou dans le milieu naturel sera régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe à, au plus, 1l/s/ par ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé,

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie1B des eaux de surface.

3- Réseaux divers

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduits entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain. Les lignes de télécommunications, de distribution d'énergie électrique et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Rappels : Les ouvrages des réseaux de télécommunications et de vidéocommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4- Ordures ménagères

Cœur d'Essonne Agglomération généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre. La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions Ordures ménagères » annexée au PLU.
La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération.

Dans les cas où Il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés.

ARTICLE UR 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La définition de la notion d'alignement figure en annexe du présent règlement

UR 1 : Les constructions peuvent être implantées :
- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement. La marge minimale de retrait est fixée à 4,00 m.

UR 2 : Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement.
La marge minimale de retrait est fixée à 4,00 m.

UR 3 : Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement.
La marge minimale de retrait est fixée à 3,00 m.

UR 4 : Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement.
La marge minimale de retrait est fixée à 5,00 m.

UR5 : Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement.
La marge minimale de retrait est fixée à 10,00 m.

Cas particulier : Retrait à l'angle de deux voies

Ces dispositions ne s'appliquent que dans le cas où l'angle formé par les deux voies est inférieur ou égal à 90 degrés.

Les constructions à édifier à l'angle de deux voies devront ménager un pan coupé d'une longueur de 3,50 m minimum et de 8,00 m maximum.

Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal de 3 m.

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article, la hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

1- En UR 1 :

- **Limites latérales : implantation dans la bande de 25 m à compter de l'alignement**

Les constructions pourront être implantées :
- soit sur une limite séparative latérale, sur une longueur maximale mitoyenne de 15 m dans le cas où la façade concernée ne comporte aucune vue.
- soit en retrait en respectant les conditions suivantes :
  - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H avec un minimum de 6,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
  - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H/2 avec un minimum de 3,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

~~Les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives. En outre, les constructions annexes isolées de la construction principale pourront s'implanter sur les limites séparatives si elles peuvent s'adosser à un immeuble existant avant la date d'approbation du présent règlement, en bon état et présentant une hauteur minimum de 2 niveaux (RDC + 1 étage) sur le fonds voisin. Dans ce cas, le linéaire de façade de la partie construite en contiguïté de l'immeuble existant ne devra pas excéder celle de l'immeuble en fonds voisin augmentée de 3,00 m.~~

Toutefois, les constructions annexes à l'habitation ou les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives.

- **Limites latérales : implantation au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement**

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, en respectant les conditions suivantes :
- une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H avec un minimum de 6,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
- une distance (D) entre la façade et la limite séparative doit être de D= H/2 avec un minimum de 3,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

Toutefois, les constructions annexes à l'habitation, ~~isolées de la construction principale, telles que garages et dépendances d'une hauteur inférieure à 2,60 m à l'égout du toit~~ ou les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives.

- **Limites de fond de parcelle :**

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelles en respectant les conditions ci-dessus.

Toutefois, les constructions annexes à l'habitation, ~~isolées de la construction principale, telles que garages et dépendances d'une hauteur inférieure à 2,60 m à l'égout du toit,~~ pourront être implantées sur les limites de fonds de parcelle.

2- En UR 2 :

- **Limites latérales : implantation dans la bande de 25 m à compter de l'alignement**

Les constructions pourront être implantées :

- sur une limite séparative latérale sur une longueur maximale mitoyenne de 15 m dans le cas où la façade concernée ne comporte aucune vue.
- soit en retrait en respectant les conditions suivantes :
    - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H avec un minimum de 8,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
    - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H/2 avec un minimum de 2,50 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

Toutefois, les constructions annexes à l'habitation~~, isolées de la construction principale, telles que garages et dépendances d'une hauteur inférieure à 2,60 m à l'égout du toit~~ ou les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives.

- **Limites latérales : Implantation au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement**

- Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, en respectant les conditions suivantes :
    - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H avec un minimum de 8,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
    - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H/2 avec un minimum de 2,50 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

Toutefois, les constructions annexes à l'habitation~~, isolées de la construction principale, telles que garages et dépendances d'une hauteur inférieure à 2,60 m à l'égout du toit~~ ou les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives.

- **Limites de fond de parcelle :**

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelles en respectant les conditions ci-dessus.

3- En UR 3 :

- **Limites latérales** :

Les constructions pourront être implantées :

- Soit sur une limite séparative latérale
- Soit en retrait en respectant les conditions suivantes :
    - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D = H avec un minimum de 6,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
    - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D = H/2 avec un minimum de 2,50 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

Toutefois, les constructions annexes à l'habitation ou les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives.

- **Limites de fond de parcelle :**

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelles en respectant les conditions ci-dessus.

4- En UR 4 :

- **Limites latérales : Implantation dans la bande de 25 m à compter de l'alignement**

- Si la largeur des terrains est inférieure à 13 m, les constructions pourront être implantées sur une limite séparative latérale si la façade concernée ne comporte aucune vues.
- Si la largeur des terrains est supérieure à 13 m, les constructions devront être implantées en retrait.
- En cas de retrait, les constructions devront être édifiées en respectant les conditions suivantes :
  - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H avec un minimum de 6,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
  - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H/2 avec un minimum de 3,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

Toutefois, les constructions annexes à l'habitation, ~~isolées de la construction principale, telles que garages et dépendances d'une hauteur inférieure à 2,60 m à l'égout du toit~~ ou les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives.

- **Limites latérales : Implantation au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement**

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge minimale de retrait est fixée à 10 m par rapport à au moins une des limites séparatives, et à 6 m par rapport aux autres limites séparatives. De plus, la longueur de la construction (L1) ne pourra dépasser 2 fois sa largeur (l2) : L1 = 2 fois l2 maximum.

Toutefois, les constructions annexes à l'habitation~~, isolées de la construction principale, telles que garages et dépendances d'une hauteur inférieure à 2,60 m à l'égout du toit~~ ou les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives.

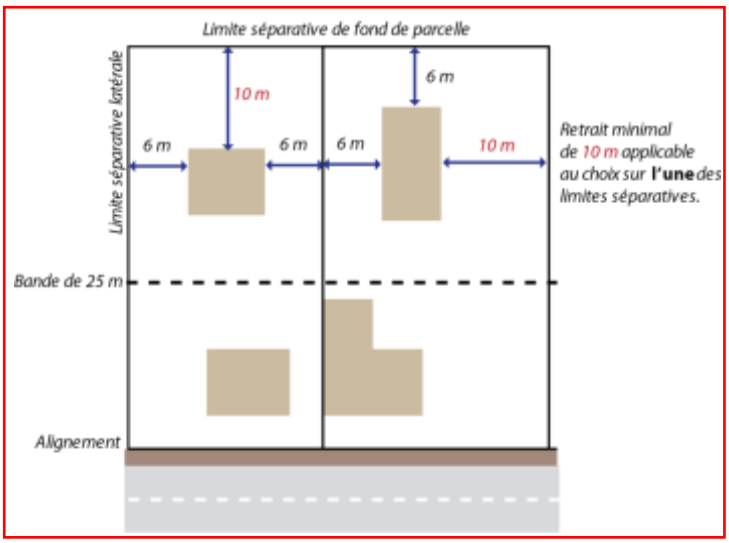


Schéma à caractère informatif

- **Limites de fond de parcelle :**

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelles en respectant les conditions ci-dessus.

5- En UR 5 :

- **Limites latérales : Implantation dans la bande de 25 m à compter de l'alignement**

- Les constructions devront être édifiées en retrait en respectant les conditions suivantes :
  - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D = H avec un minimum de 6,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
  - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D = H/2 avec un minimum de 3,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

Toutefois, les constructions annexes à l'habitation~~, isolées de la construction principale, telles que garages et dépendances d'une hauteur inférieure à 2,60 m à l'égout du toit~~ ou les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives.

- **Limites latérales : Implantation au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement**

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge minimale de retrait est fixée à 10 m par rapport à au moins une des limites séparatives, et à 6 m par rapport aux autres limites séparatives. De plus, la longueur de la construction (L1) ne pourra dépasser 2 fois sa largeur (l2) : L1 = 2 fois l2 maximum.

Toutefois, les constructions annexes à l'habitation~~, isolées de la construction principale, telles que garages et dépendances d'une hauteur inférieure à 2,60 m à l'égout du toit~~ ou les constructions à usage d'équipement public pourront être implantées sur les limites séparatives.

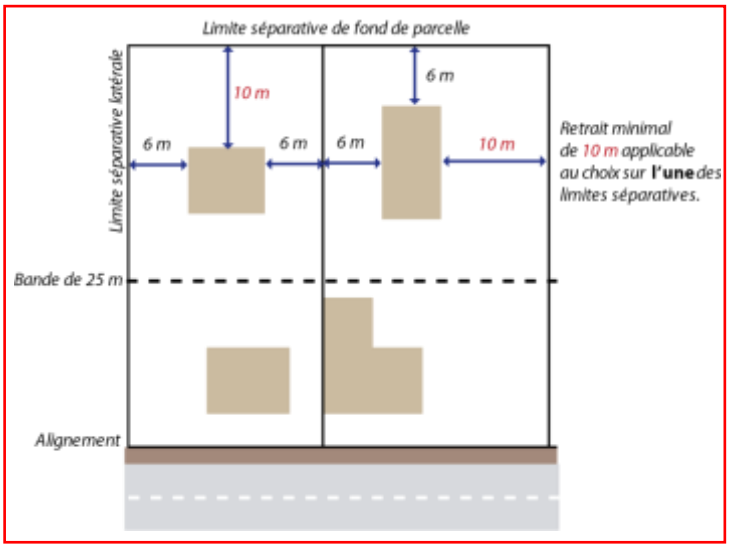


Schéma à caractère informatif

- **Limites de fond de parcelle :**

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelles en respectant les conditions ci-dessus.

6- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Rappel :

~~Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article,~~ La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

1- Règle générale

Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respecté :

- une distance (D) entre les façades de D = H avec un minimum de 8,00 m dans le cas où au moins une façade comporte des vues.
- une distance (D) entre les façades de D = H/2 avec un minimum de 4,00 m dans le cas où les façades ne comportent pas de vue.

2 - Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Il n'est pas fixé de règles de retrait entre les constructions principales et les constructions annexes et entre plusieurs constructions annexes.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

1- Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder :

- en UR 1 : 50 % de la superficie du terrain.

- en UR 2 : 40 % de la superficie du terrain.

- en UR 3 : 50 % de la superficie du terrain.

- en UR 4 : Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 300 m², l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain, avec un minimum de 65 m².
  Pour les terrains d'une superficie supérieure à 300 m², l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain. Au-delà de 170 m² d'emprise au sol, la construction doit être divisée en plusieurs unités séparées dont chacune n'excédera 170 m² d'emprise au sol.

- en UR 5 : 25 % de la superficie du terrain.
  Au-delà de 170 m² d'emprise au sol, la construction doit être divisée en plusieurs unités séparées dont chacune n'excédera 170 m².

2- Dispositions spécifiques

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux.

1- Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder :

UR 1 : R+3+C soit 10 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse

UR 2 : R+2+C soit 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse

UR 3 : R+1+C soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9 mètres au faîtage

UR 4 : R+1+C soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9 mètres au faîtage

UR 5 : R+C, soit 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 7 mètres au faîtage

2 - Dispositions spécifiques

Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie, installations techniques sur terrasse de type antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions ~~et installations~~ nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DE SITES

Rappel :

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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1- Esprit général :

Il n'est pas imposé de style ou de vocabulaire architectural particulier. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio climatique), doivent être recherchées harmonie, sobriété et durabilité de l'ensemble des constructions et des matériaux.

2- Proportion volume :

Devront être recherchés des proportions et des volumes harmonieux notamment en ce qui concerne le rapport entre longueur de façade et hauteur de la construction. De même en ce qui concerne longueur de la façade la plus longue et longueur de la façade la plus courte.

3- Couleurs :

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste. Pour les enduits, sont interdites les couleurs foncées ou vives.

4- Traitement des façades

Pour tout ensemble de constructions mitoyennes ou de maisons de ville, édifié en façade sur rue, le traitement architectural de l'ensemble devra présenter des variations d'ordonnancement de façades (rythmes des percements, des parements, des colorations d'enduits, des retraits ponctuels de façades, des pentes de toitures...). Il devra, en outre, mettre en évidence les divisions du parcellaire.

Les balcons et loggias devront avoir une partie pleine ou intégrant un matériau opacifiant de 0,70 m de hauteur minimum, sur 50 % de leur linéaire minimum.

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

Les accès, en façade sur rue, aux surfaces de stationnement extérieures seront traités par des porches ou dispositifs similaires facilitant le repérage; les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique qui devront être traitées avec un dispositif décoratif. Les revêtements de ces murs-pignons en ciment gris ne sont pas autorisés.

Les façades végétalisées sont autorisées

5- Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les pentes de toiture maximum à 45°,

- les toitures-terrasses,
- les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit dont le total des largeurs hors tout ne dépasseront pas 40 % de la longueur de la toiture.

Ces baies d'éclairement des combles devront être édifiées dans l'axe des percements des étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les lucarnes ne devront pas être reliées entre elles. Les chiens assis et les lucarnes rampantes ne sont pas autorisés.
~~Les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'être intégrés à la toiture.~~

6- Traitement des clôtures sur rue ~~en limite avec les voies et emprises publiques~~

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m.

Les clôtures devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

S'il est réalisé un mur de soutènement, la hauteur de la clôture qui surmonte ce mur ne doit pas excéder 1m.

Un dépassement de la hauteur du soubassement de 1,20 mètres maximum est autorisé :
- pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) ~~et les portails~~.
- pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

Les clôtures à édifier à l'angle de deux rues devront ménager un pan coupé d'une longueur de 1,50 m minimum et de 3.50 m maximum.

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

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

7- Dispositions diverses

Les citernes, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.), ou antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT

1- Dispositions générales

Les normes minimales relatives au stationnement sont définies au point 3 des dispositions applicables en toutes zones.

2- Normes et surfaces minimales de stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Habitat

Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. ~~et un maximum de 3 places exigées par logement~~ Il ne pourra être exigé plus de 3 places par logement.

En outre, dans le cas d'opérations de plusieurs logements, il sera prévu une place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 6 logements.

Cependant, pour les opérations de plus de 10 logements et en application de ces règles, il ne pourra en aucun cas être exigé plus de 1,3 place/logement.

En zone UR, au moins une place devra être couverte.

Des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés et pour les voitures d'enfant devront être également prévues.

Équipements publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Commerces et Restaurants

Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par commerce.

Artisanat, Bureaux

Une place par tranche de 35 m² de surface de plancher de construction à usage d'activités artisanales
Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux.

Néanmoins, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les constructions à destination de bureaux situées à moins de 300 mètres de la gare SNCF sera équivalent à 80 % du nombre de places normalement exigibles pour cette destination.

Pour les constructions à usage de bureaux devra être prévu un espace de stationnement destiné aux vélos.

Hôtels

Une place par chambre.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Dispositions générales

- Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1, L.130-5 et L.130-6 du Code de l'urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement, planté, espace paysager », les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-23g du Code de l'urbanisme.

- Pour les alignements plantés repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ils seront conservés ou remplacés par des plantations d'alignement équivalentes.

- Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus.

Sera conservée ou aménagée sur l'unité foncière une proportion d'espace libre de pleine terre selon les proportions suivantes :

- **En UR 1 :** 30 % minimum de la surface du terrain devront être aménagés en espaces verts.
- **En UR 2 et UR 3 :** 40 % minimum de la surface du terrain devront être aménagés en espaces verts.
- **En UR 4 :** 50 % minimum de la surface du terrain devront être aménagés en espaces verts.
- **En UR 5 :** 60 % minimum de la surface du terrain devront être aménagés en espaces verts.

- Les espaces affectés aux aires de stationnement, places et voiries de desserte, ne peuvent aucun cas être prise en compte dans les espaces verts même s'ils sont traités de façon paysagère.

- Le nombre d'arbres de haute tige, à grand et moyen développement, ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 200 m² d'espaces libres de toute construction en élévation.

- Dans le cas où l'implantation de la construction par rapport aux voies ou emprises publiques se situe en retrait, en vertu des possibilités données à l'article 6, les surfaces laissées libres et non occupées par des accès, en l'alignement et les retraits de façade, devront être traitées en espace vert, ou, le cas échéant et sur de petites surfaces, en continuité de trottoir.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UR 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UR 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions comprenant plus de trois logements devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau Très Haut Débit. Les constructions devront respecter les prescriptions fixées par les cahiers des charges de Cœur d'Essonne Agglomération.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités économiques y est autorisé. Dans le secteur UI* au nord du territoire l'industrie et les entrepôts sont interdits.

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone UI.

Les dispositions et prescriptions relatives au P.E.R.I., insérées en annexes du P.L.U., s'appliquent à tout ou partie de la présente zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation non liées au gardiennage ou à la maintenance des activités autorisées.

- Les commerces nouveaux situés hors du périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.).

- Le changement d'affectation des rez-de-chaussée à usage de commerce à l'intérieur du périmètre d'implantation commerciale fixé en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

- Les constructions à usage agricole.

- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 421-19 du Code de l'urbanisme.

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

- Les habitations légères de loisirs au sens des articles au sens de l'article R 421-9 et R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les stockages ou traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.

- Dans les zones impactées par le PERI. Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage.

- En UI *, les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

- Les extensions de commerces et de services (hors périmètre d'implantation commerciale, P.I.C.) si ceux-ci existaient avant la date d'approbation du présent règlement

- Les nouveaux commerces uniquement s'ils sont situés dans le périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.). Dans ce cas, ils devront s'ouvrir au moins sur une rue ou une place du dit périmètre.

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Elles doivent respecter les prescriptions du PERI.

- Uniquement en dehors des zones du PERI. Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage sous réserve que ceux-ci soient dissimulés par des plantations à feuillage persistant et qu'ils restent invisibles depuis les voies d'accès.

- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.

- Les aménagements de protections acoustiques s'ils sont réalisés dans l'emprise de la Francilienne et de ses abords immédiats ou pour établir la protection phonique vis à vis de la RD 19.

- Les constructions édifiées dans les zones susceptibles de présenter un risque d'inondabilité (annexes servitudes) sous réserve qu'elles respectent les règles et les conditions fixées par le Plan d'Exposition aux Risques d'Inondations (P.E.R.I.).

- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics situés hors du terrain.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2- Voirie

L'emprise des voies nouvelles doit avoir une largeur minimale de 10 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et les manœuvres des véhicules lourds et encombrants. Les rayons en plan devront être de 15 m minimum en axe.

Les voies en impasse seront aménagées de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et les véhicules d'incendie et de secours (rayon minimum 11 m).

Les conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de profil et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains avoisinants ou riverains ou en vue de leur intégration ultérieure dans la voirie communale.

Les voies nouvelles devront être bordées d'au moins une rangée d'arbres à haute tige espacés de 20 m maximum. Par ailleurs, des stationnements longitudinaux ou en épi pourront être imposés, dans ces voies nouvelles, face aux constructions à usage de commerces, bureaux, services et locaux destinés à recevoir du public.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Rappels

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

2- Alimentation en eau potable

Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

3- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de la Vallée Orge Aval établi en application du Code de la Santé Publique et du règlement d'assainissement intercommunal élaboré par Cœur d'Essonne Agglomération et annexés au présent PLU.

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

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l 'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet Zéro).

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie1B des eaux de surface.

4- Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Les ouvrages des réseaux de télécommunications et de vidéocommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La définition de la notion d'alignement figure en annexe du présent règlement.

1 – Dispositions générales

Les constructions devront être implantées à au moins 7 m de l'alignement.

2 – Cas particuliers

- Les constructions devront être implantées au minimum à 100 m de l'axe de la RN 104.
- Les constructions devront être implantées au minimum à 10 m de l'alignement par rapport aux avenues Léon Blum, de la Commune de Paris et aux rues du Près d'Aulnay et de Valorge.
- Toutefois, peuvent être implantés jusqu'à 3 m de l'alignement les locaux à usage de bureaux, les logements de gardiens, les postes de transformation, distributions de carburants à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 % de la surface frappée de reculement.
- Les constructions devront être implantées, pour les terrains situés en limite avec la RD 19, avec un retrait (D) par rapport à l'alignement, tel que D = H+3 avec un minimum de 7 mètres. Dans ce cas, (H) est la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse d'une construction. La distance minimale concerne notamment les locaux à usage de bureaux, les logements de gardiens, postes de transformation, distributions de carburants.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal de 3 m.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article, la hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

Les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives. La marge minimale de retrait est la suivante :

- une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H avec un minimum de 6,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
- une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H/2 avec un minimum de 3,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

Cas particuliers :

- Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone avec les zones UCV, UFB et UR : les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives avec une marge minimale de 10 mètres.

- **Pour les limites avec les berges de l'Orge :** Une marge de retrait de 10 mètres devra être respectée par rapport aux berges de l'Orge.

- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Rappel :

~~Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article,~~ La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

1- Règle générale

Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respecté :
- une distance (D) entre les façades de D = H - 4,00 m avec un minimum de 6,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
- une distance (D) entre les façades de D = H - 6,00 m avec un minimum de 3,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

2- Dispositions spécifiques

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux.

1- Règle générale

La hauteur, mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse d'une construction ne peut excéder 18 m.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie, installations techniques sur terrasse de type antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions ~~et installations~~ nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DE SITES

Rappel :

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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1- Traitement des façades

Le traitement des façades supérieures à 30 m de longueur donnant sur les voies publiques ou privées ou en vis à vis de ces voies, devra présenter des variations d'ordonnance de façade (rythmes des percements, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc.).

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

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique qui devront être traitées avec un dispositif décoratif. Les revêtements de ces murs-pignons en ciment gris ne sont pas autorisés.

Les façades végétalisées sont autorisées.

2- Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :
- les pentes de toiture maximum à 45°,
- les toitures-terrasses.

Les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'être intégrés à la toiture

3- Enseignes

En limite de la RN 104, les enseignes ne pourront, en aucun cas, dépasser la hauteur des bâtiments édifiés.

4- Traitement des clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 2,50 m. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée si des impératifs de sécurité l'exigent.

5- Dispositions diverses

Les citernes, dépôts, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles pourront, en particulier, être masquées par des aménagements paysagers ou des plantations à feuillage persistant.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

ARTICLE UI12 STATIONNEMENT

1- Dispositions générales

Les normes minimales relatives au stationnement sont définies au point 3 des dispositions applicables en toutes zones.

2- Normes et surfaces minimales de stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Habitat

Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ~~et un maximum de 3 places exigées par logement~~ Il ne pourra être exigé plus de 3 places par logement.

Des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés et pour les voitures d'enfant devront être également prévues.

Équipements publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Commerces et Restaurants

Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. de construction avec un minimum d'une place par commerce.

Industrie, Artisanat, Bureaux

Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction à usage d'activités artisanales ou industrielles.
Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux.

Néanmoins, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les constructions à destination de bureaux situées à moins de 300 mètres de la gare SNCF sera équivalent à 80 % du nombre de places normalement exigibles pour cette destination.

Pour les constructions à usage de bureaux devra être prévu un espace de stationnement destiné aux vélos.

Entrepôts, réserves et stockages

Une place pour 100 m² de surface de plancher.

Cette norme n'est applicable qu'aux seules constructions et bâtiments à usage d'entrepôts, réserves et stockages et ne dispense pas de la réalisation des places nécessaires aux surfaces réservées à la vente, ateliers, bureaux et services contribuant à l'exploitation des dits entrepôts.

Quelle que soit la zone et pour les activités artisanales ou industrielles, une partie de ces places (au moins une place par type d'activité envisagée dans l'opération) devra être aménagée pour être accessible aux véhicules utilitaires avec les emplacements nécessaires au chargement et déchargement.
Le dimensionnement minimal d'un emplacement accessible à un véhicule utilitaire sera de 3,00 m largeur par 15,00 m longueur.

La hauteur libre des accès aménagés à cet effet sera d'au moins 4,00 m.

3- Aires de stationnement concernées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement des terrains concernés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme pourront être réalisées dans la bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens de l'article 1 du Code de la voirie Routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article UI 13 du présent règlement.

ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Dispositions générales

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1, L.130-5 et L.130-6 du Code de l'urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus.

Le nombre d'arbres à grand et moyen développement ne devra pas être inférieur à un sujet par fraction de 200 m² d'espaces libres de toute construction en élévation.

10 % de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts. Les aires de stationnement, places et voiries de desserte, même traitées de façon paysagère, ne sont pas considérées comme des espaces verts.

Les aires de stationnement devront être largement plantées d'arbres à haute tige (1 arbre pour 10 places).

2- Cas particuliers :

- **Pour les limites avec la RD 19**

Les aires de stationnement devront être isolées de l'emprise de la voirie par un merlon bas (hauteur 1,5 à 2 m minimum) d'au moins 6 m de large, planté d'une haie champêtre d'un développement maximum de 2 m de hauteur. Ce merlon prendra appui pour toute sa largeur dans les terrains, objets des demandes d'autorisation de construire.

Pour les limites avec la RD 19 et pour toutes les limites aboutissant à des voies, notamment avenue de la Commune de Paris, desservant les terrains des secteurs Maison Neuve, Cochets et Moinerie, les limites séparatives perpendiculaires à l'axe des voies et aboutissant à celles-ci seront également plantées d'une haie champêtre de 2 m de large minimum.
Ces haies champêtres pourront être conçues de façon à être communes à deux terrains voisins.

- **Pour le secteur limitrophe avec la RN 104**

Les plantations imposées dans les espaces libres de toutes constructions, hormis celles réalisées sur les aires de stationnement, devront être effectuées sous forme de bosquets denses d'au moins 15 sujets à moyen développement.

- **Pour les limites avec les berges de l'Orge :**

Une marge de retrait de 10 mètres devra être respectée par rapport aux berges de l'Orge, elle devra rester naturelle et traitée de manière paysagère.

3- Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UI 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UI 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par les cahiers des charges de Cœur d'Essonne Agglomération.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIb

Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques. Toutefois, les logements liés et nécessaires au fonctionnement des activités économiques y sont autorisés (logement de fonction, logement de gardien).

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe.

Un sous-secteur UIb* a été créé afin de permettre la réalisation d'un bâtiment modulaire.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone UIb et le secteur UIb*.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UIb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation non liées au gardiennage ou à la maintenance des activités autorisées.

- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 421-19 du Code de l'urbanisme.

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

- Les habitations légères de loisirs au sens des articles au sens de l'article R 421-9 et R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UIb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.

- Les aménagements de protections acoustiques s'ils sont réalisés dans l'emprise de la Francilienne et de ses abords immédiats ou pour établir la protection phonique vis à vis de la RD 19.

- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UIb 3 - ACCES ET VOIRIE

3- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics situés hors du terrain.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

4- Voirie

L'emprise des voies nouvelles destinées à être ouvertes au public doit avoir une largeur minimale de 10 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et les manœuvres des véhicules lourds et encombrants. Les rayons en plan devront être de 15 m minimum en axe. Pour les voies destinées à un usage privatif, il n'est pas fixé de règle.

Les voies en impasse seront aménagées de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et les véhicules d'incendie et de secours (rayon minimum 11 m).

Les conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de profil et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains avoisinants ou riverains ou en vue de leur intégration ultérieure dans la voirie communale.

ARTICLE Ulb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

5- Rappels

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

6- Alimentation en eau potable

Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

7- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de la Vallée Orge Aval établi en application du Code de la Santé Publique et du règlement d'assainissement intercommunal élaboré par Cœur d'Essonne Agglomération et annexés au présent PLU.
Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

c) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l 'admission de ces effluents au réseau.

d) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. Est préconisée la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau ou dans le milieu naturel (notion de rejet Zéro,).
Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet, destinés à réguler le débit dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé. Ces ouvrages pourront être situés sur la parcelle ou a proximité y compris dans la zone A* contiguë afin de permettre une mutualisation de l'usage de l'eau avec les activités agricoles.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie1B des eaux de surface.

8- Réseaux divers

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE UIb 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La définition de la notion d'alignement figure en annexe du présent règlement.

1 – Dispositions générales

Dans la zone UIb : Les constructions devront être implantées à au moins 7 m de l'alignement. Toutefois par rapport à la RD19, la marge minimale de retrait est fixée à 75 m de l'axe. Les aménagements paysagers, parkings et installations légères, sont autorisées dans cette marge de retrait conformément aux dispositions prévues dans le cadre de l'étude « entrée de ville », en application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, figurant dans le dossier de mise en compatibilité du PLU approuvé en date du 29/03/2017.

Dans la zone UIb* :
- Les constructions devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement de la RD 19.
- Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement par rapport aux autres voies et emprises publiques.

ARTICLE UIb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article, la hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

Les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives en respectant les conditions suivantes :
la distance (D) entre la façade et la limite séparative doit être égale à au moins la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la limite (D = H/2) avec un minimum de 12 m.

Dans le sous-secteur UIb*, les dispositions suivantes s'appliquent : les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance sera d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m.

ARTICLE UIb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Rappel

~~Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article,~~ La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

1- Règle générale

Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respectée une distance (D) entre les façades situées en vis-à-vis de : D = H - 4 m avec un minimum de 12 m.

2- Dispositions spécifiques

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UIb 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 75 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UIb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux.

1- Règle générale

La hauteur, mesurée au point le plus haut de la construction, ne peut excéder 25 m.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Ne sont pas limités par ces hauteurs, les ouvrages techniques et garde-corps à claire-voie, installations techniques sur terrasse de type antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions ~~et installations~~ nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UIb 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DE SITES

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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les citernes, dépôts, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles pourront, en particulier, être masquées par des aménagements paysagers ou des plantations à feuillage persistant.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

ARTICLE Ulb 12 STATIONNEMENT

1- Dispositions générales

Les normes minimales relatives au stationnement sont définies au point 3 des dispositions applicables en toutes zones.

2- Normes et surfaces minimales de stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Équipements publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Commerces et Restaurants

Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. de construction avec un minimum d'une place par commerce.
En Ulb* pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement vélos minimum pour 10 employés.

Industrie, Artisanat,

Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction à usage d'activités artisanales ou industrielles.
En Ulb* : 1 place de stationnement vélos minimum pour 10 employés

Bureaux

En Ulb : Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux.
En Ulb* : Une place par tranche de 55m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux.

Néanmoins, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les constructions à destination de bureaux situées à moins de 300 mètres de la gare SNCF sera équivalent à 80 % du nombre de places normalement exigibles pour cette destination.
Pour les constructions à usage de bureaux devra être prévu un espace de stationnement destiné aux vélos.

En Ulb* : Pour les constructions à usage de bureaux : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Entrepôts, réserves et stockages y compris bâtiments destinés à accueillir des activités de messagerie

Une place pour 300 m² de surface de plancher.

Cette norme n'est applicable qu'aux seules constructions et bâtiments à usage d'entrepôts, réserves et stockages et ne dispense pas de la réalisation des places nécessaires aux surfaces réservées à la vente, ateliers, bureaux et services contribuant à l'exploitation des dits entrepôts.

Quelle que soit la zone et pour les activités artisanales ou industrielles, une partie de ces places (au moins une place par type d'activité envisagée dans l'opération) devra être aménagée pour être accessible aux véhicules utilitaires avec les emplacements nécessaires au chargement et déchargement.

Le dimensionnement minimum d'un emplacement accessible à un véhicule utilitaire sera de 3,00 m largeur par 15,00 m longueur.

La hauteur libre des accès aménagés à cet effet sera d'au moins 4,00 m.

3- Aires de stationnement concernées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Des aires de stationnement pourront être autorisées dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 19, sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article UI B 13 du présent règlement.

ARTICLE UIb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

4- Dispositions générales

10 % minimum de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts. Les aires de stationnement, places et voiries de desserte, même traitées de façon paysagère, ne sont pas considérées comme des espaces verts. Devra être planté un arbre à haute tige pour 400 m² d'espace vert.

5- Cas particuliers :

- **Pour les limites avec la RD 19**

En UIb : Les aires de stationnement devront être isolées de l'emprise de la voirie par un merlon bas (hauteur 1,5 à 2 m minimum) d'au moins 6 m de large, planté d'une haie champêtre ou d'arbres de haute tige. Ce merlon pourra être interrompu par des percées qui ne devront pas excéder 40 % du linéaire du merlon le long de la RD 19.

Cette règle ne s'applique pas au secteur UIb*.

6- Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UIb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UIb 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UIb 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par les cahiers des charges de Cœur d'Essonne Agglomération.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Cette zone est destinée à accueillir des équipements collectifs et des constructions à vocation touristique et loisirs. Ces constructions devront respecter et mettre en valeur l'environnement et la protection des sites et des paysages, notamment la vallée de l'Orge.

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone UL.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage commercial.
- les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les stockages ou traitement d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente.
- le logement autre que celui fixé sous condition à l'article UL2.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, si elles sont compatibles avec l'aménagement futur de la zone à usage de loisirs, de sport, d'activités touristiques, d'éducation, de santé, de formation et socioculturelles.
- Les constructions à usage d'hôtellerie, et de restauration, si elles sont compatibles avec la mise en valeur et la protection des paysages et des sites, et si elles comportent des mesures particulières d'aménagement, d'exploitation et d'isolement.
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières qui sont compatibles avec l'aménagement et l'entretien de la forêt régionale.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition que la densité maximale des installations n'excède pas 25 emplacements par hectare, et s'ils sont compatibles avec la protection des paysages et des sites.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.
- Les constructions édifiées dans les zones susceptibles de présenter un risque d'inondabilité (annexe servitudes du PLU) sous réserve qu'elles respectent les règles et les conditions fixées par le Plan d'Exposition aux Risques d'Inondations (P.E.R.I.).
- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Rappels

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

2- Alimentation en eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations. Au cas où un réseau collectif de distribution d'eau potable serait existant à proximité, le branchement à ce réseau serait obligatoire.

3- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de la Vallée Orge Aval établi en application du Code de la Santé Publique et du règlement d'assainissement intercommunal élaboré par Cœur d'Essonne Agglomération et annexés au présent PLU.

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

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d 'une demande de branchement auprès du service assainissement de l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet

d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d 'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet Zéro).

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie1B des eaux de surface.

4- Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé: ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Les ouvrages des réseaux de télécommunications et de vidéocommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UL 5 SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La définition de la notion d'alignement figure en annexe du présent règlement.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal de 3m.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article, la hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

Règles générales

Les constructions pourront être implantées :
- soit sur les limites séparatives,

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait elles devront respecter :

  - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H avec un minimum de 8,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.

  - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H/2 avec un minimum de 4,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

  - Les présentes règles s'appliquent aux limites de fond de parcelle.

Cas particuliers :

Pour les limites avec les berges de l'Orge, une marge de retrait de 10 mètres devra être respectée par rapport aux berges de l'Orge.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 m.

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

Rappel :

~~Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article~~, La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

1- Règle générale

Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respectée :
- une distance (D) entre les façades de D= H avec un minimum de 8,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
- une distance (D) entre les façades de D=H/2 avec un minimum de 4,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

2- Dispositions spécifiques

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % minimum de la superficie du terrain.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux.

1- Règle générale

La hauteur mesurée à l'égout du toit ou la face supérieure de la dalle toiture terrasse d'une construction, ne peut excéder 10 mètres.

~~La hauteur totale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances, non contigus à un bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 m mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture terrasse.~~

2 – Dispositions spécifiques

Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie, installations techniques sur terrasse de type antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions ~~et installations~~ nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur des installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, peut atteindre 15m maximum sous réserve de ne pas être implanté à moins de 25m d'une zone UCV, UFB, UR, UV et AUD.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1- Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.
Les façades végétalisées sont autorisées.

2- Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les pentes de toiture maximum à 45°,
- les toitures-terrasses,
- les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit dont le total des largeurs hors tout ne dépasseront pas 40 % de la longueur de la toiture.

Ces baies d'éclairement des combles devront être édifiées dans l'axe des percements des étages inférieurs et leur dimension hors tout, n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les lucarnes ne devront pas être reliées entre elles. Les chiens assis et les lucarnes rampantes ne sont pas autorisés.

Les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'être intégrés à la toiture

3- Traitement des clôtures sur rue ~~en limite avec les voies ou emprises publiques~~

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m.

Les clôtures devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement de 1,2 mètre maximum est autorisé :

- pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc…) ~~et les portails~~.
- pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

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

A l'intérieur du périmètre du P.E.R.I, les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

4- Dispositions diverses

Les citernes, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

1- Dispositions générales

Les normes minimales relatives au stationnement sont définies au point 3 des dispositions applicables en toutes zones.

2- Normes et surfaces minimales de stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Habitat

Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ~~et un maximum de 3 places exigées par logement~~ Il ne pourra être exigé plus de 3 places par logement.

Équipements publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Artisanat, Bureaux

Une place par tranche de 35 m² de surface de plancher de construction à usage d'activités artisanales
Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux.

Néanmoins, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les constructions à destination de bureaux situées à moins de 300 mètres de la gare SNCF sera équivalent à 80 % du nombre de places normalement exigibles pour cette destination.

Pour les constructions à usage de bureaux devra être prévu un espace de stationnement destiné aux vélos.

Hôtels

Une place par chambre.

Camping - caravaning

Le nombre d'aires doit permettre le stationnement de tous les véhicules des usagers, des visiteurs et des services de jour comme de nuit, et ceci, en dehors des voies publiques et des voies internes de desserte.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1, L.130-5 et L.130-6 du Code de l'urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre égal et en développement à terme équivalentes.

- Hors des espaces boisés, les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

- 40% minimum de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts. Les aires de stationnement, places et voiries de desserte, même traitées de façon paysagère, ne sont pas considérées comme des espaces verts.

- 70% de ces espaces verts seront traités en pleine terre.

- **Pour les limites avec les berges de l'Orge :**

Une marge de retrait de 10 mètres devra être respectée par rapport aux berges de l'Orge, elle devra rester naturelle et traitée de manière paysagère.

- A l'intérieur du périmètre du P.E.R.I, les plantations d'arbres faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UL 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par les cahiers des charges de Cœur d'Essonne Agglomération.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

Cette zone correspond aux emprises de la BA 217 indispensable au fonctionnement des services du Ministère de la Défense (zone Neptune) ainsi qu'aux terrains de la caserne « intendant général Blanquart de Bailleul ».

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone UM.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction ou installation sauf celles mentionnées à l'article UM 2.

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations et constructions liées aux missions et besoins du ministère de la défense et de l'Etat.

- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La définition de la notion d'alignement figure en annexe du présent règlement.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :
- soit sur les limites séparatives.
- soit en retrait d'1 mètre minimum.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UM 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UM 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet.

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone US.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1- Rappel

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces classés figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 (3ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

2- Règle générale

Toutes les constructions sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Rappel

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 (3ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

2- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

- Pour les édifices et ensemble urbain remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute démolition est interdite, sauf si la réhabilitation du bâtiment existant n'est pas envisageable pour des raisons techniques et économiques

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement planté, espace paysager » : toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.

- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.

- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie.

2- Voirie

L'emprise des voies nouvelles doit avoir une largeur minimale de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et, si besoin est, les manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, cette largeur peut être ramenée à :
- 5 m si elle ne dessert qu'au plus 5 logements,
- 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Les voies en impasse seront aménagées de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et les véhicules d'incendie et de secours.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de profil et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains avoisinants ou riverains ou en vue de leur intégration ultérieure dans la voirie communale.
Les voies nouvelles devront être bordées d'au moins une rangée d'arbres à haute tige espacés de 20 m maximum. Par ailleurs, des stationnements longitudinaux ou en épi devront être réalisés, dans ces voies nouvelles, face aux constructions à usage de commerces, bureaux, services et locaux destinés à recevoir du public.

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Rappels

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

2- Alimentation en eau potable

Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

3- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de la Vallée Orge Aval établi en application du Code de la Santé Publique et du règlement d'assainissement intercommunal élaboré par Cœur d'Essonne Agglomération et annexés au présent PLU.

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

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d 'une demande de branchement auprès du service assainissement de l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l 'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d 'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet Zéro).

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie1B des eaux de surface.

4- Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Les ouvrages des réseaux de télécommunications et de vidéocommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE US 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La définition de la notion d'alignement figure en annexe du présent règlement.
Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement.
- soit en retrait. En cas de retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 m.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

- soit ~~à l'alignement~~ sur les limites séparatives.
- soit en retrait. En cas de retrait, la distance minimale de retrait est fixée à 3 m.

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

Rappel :

~~Pour le calcul des marges de retrait fixées par le présent article~~, La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à pentes ou à la face supérieure de la dalle en cas de toiture-terrasse.

1- Règle générale

Les constructions à usage d'habitation édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respectée :

- une distance (D) entre les façades de D= H avec un minimum de 6,00 m dans le cas où au moins une façade comporte des vues.

- une distance (D) entre les façades de D= H/2 avec un minimum de 3,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux.

La hauteur, mesurée au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DE SITES

Rappel :

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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1- Traitement des façades

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

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique qui devront être traitées avec un dispositif décoratif. Les revêtements de ces murs-pignons en ciment gris ne sont pas autorisés.

Les façades végétalisées sont autorisées.

2- Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants

- les pentes de toiture maximum à 45°,
- les toitures-terrasses,
- les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit dont le total des largeurs hors tout ne dépasseront pas 40 % de la longueur de la toiture.

Ces baies d'éclairement des combles devront être édifiées dans l'axe des percements des étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les lucarnes ne devront pas être reliées entre elles. Les chiens assis et les lucarnes rampantes ne sont pas autorisés.

Les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'être intégrés à la toiture

3- Traitement des clôtures sur rue ~~les voies ou emprises publiques~~

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m.

Les clôtures devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement de 1,2 mètre maximum est autorisé :
- pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc…) ~~et les portails~~.
- pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

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

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

4- Dispositions diverses

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT

1- Dispositions générales

Les normes minimales relatives au stationnement sont définies au point 3 des dispositions applicables en toutes zones.

2- Normes et surfaces minimales de stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Habitat

Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ~~et un maximum de 3 places exigées par logement~~ Il ne pourra être exigé plus de 3 places par logement.

Des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés et pour les voitures d'enfant devront être également prévues.

Équipements publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1, L.130-5 et L.130-6 du Code de l'urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement, planté, espace paysager », les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

Pour les alignements plantés repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ils seront conservés ou remplacés par des plantations d'alignement équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE US 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE US 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par les cahiers des charges de Cœur d'Essonne Agglomération.

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV

Cette zone correspond à l'aire d'accueil pour les gens du voyage existante.

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone UV.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1- Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 (3ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

2- Sont interdits

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'aire d'accueil des gens du voyage,

- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, tels que définis à l'article R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci- après :

- Les constructions et installations nécessaires à une aire d'accueil des gens du voyage, comprenant notamment le logement d'un gardien, dans la limite de 200 m² de surface de plancher. pour l'ensemble des constructions et installations précitées.

- Les installations pour le stationnement des caravanes ne doivent pas excéder une densité de 50 emplacements par hectare.

- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UV 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours.

ARTICLE UV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Rappels

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

2- Alimentation en eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations. Au cas où un réseau collectif de distribution d'eau potable serait existant à proximité, le branchement à ce réseau serait obligatoire.

3- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de la Vallée Orge Aval établi en application du Code de la Santé Publique et du règlement d'assainissement intercommunal élaboré par Cœur d'Essonne Agglomération et annexés au présent PLU.

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

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d 'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d 'une demande de branchement auprès du service assainissement de l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l 'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

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

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

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

efficace du milieu naturel. La qualité de l‘eau rejetée doit correspondre à la catégorie1B des eaux de surface.

4- Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé: ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Les ouvrages des réseaux de télécommunications et de vidéocommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UV 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La définition de la notion d’alignement figure en annexe du présent règlement.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 12 m par rapport à l'axe des voies.

ARTICLE UV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux jusqu’à l’égout du toit ou la face supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales.

La distance entre la façade et la limite séparative doit être de D= H avec un minimum de 8,00 m.

ARTICLE UV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Rappel :

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux jusqu’à l’égout du toit ou la face supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

1- Règle générale

Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées, à condition que soit respecté une distance entre les façades de D= H avec un minimum de 8,00 m.

2- Dispositions spécifiques

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d’intérêt collectif.

ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DE SITES

Rappel :

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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1- Traitements des façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions et le paysage avoisinants.

Les choix de matériaux tiendront compte de leur insertion dans l'environnement et, notamment, dans le fait qu'ils peuvent être vus de loin.

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

Les façades végétalisées sont autorisées.

2- Traitement des clôtures sur rue

Tant en bordure de voie qu'entre les terrains, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat et, en tout état de cause, avec le paysage agricole.

En cas de réalisation sur le terrain d'un dépôt de plein air de quelque nature qu'il soit, le terrain sera entièrement clôturé tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. Les clôtures seront, dans tous les cas, doublées de plantations.

3- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles pourront notamment être masquées par de la végétation à feuillage persistant.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT

Le nombre d'aires doit permettre le stationnement de tous les véhicules des usagers, des visiteurs et des services, de jour comme de nuit.

ARTICLE UV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre égal et en essences équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UV 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UV 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par les cahiers des charges de Cœur d'Essonne Agglomération.

CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

Cette zone correspond à la ZAC Maison Neuve qui a fait l'objet d'un règlement particulier repris dans le PLU.

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone UZ.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones UZA-UZB

- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis, l'ouverture de terrains de camping.

Dans la zone UZC

- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis, l'ouverture de terrains de camping.
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.

Dans la zone UZD

- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis, l'ouverture de terrains de camping.
- Les constructions à usage agricole.

Dans les zones UZE1-UZE2

- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis, l'ouverture de terrains de camping.
- Les constructions à usage de commerces.

Dans les zones UZF

- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis, l'ouverture de terrains de camping.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.

De plus, toute construction est interdite dans la zone non aedificandi identifiée sur le document graphique.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toutes les zones

- Pour les édifices et ensemble urbain remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute démolition est interdite, sauf si la réhabilitation du bâtiment existant n'est pas envisageable pour des raisons techniques et économiques.

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement planté, espace paysager » : toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.

- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.

- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

Dans la zone UZA

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des activités.

- Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

- La reconstruction après sinistre, ou bien encore l'extension ou la modification d'un bâtiment existant non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qu'ils soient sans effet à leur égard.

Dans la zone UZB

- Les extensions des bâtiments existants constituants l'ensemble de la Ferme Maison Neuve sont autorisées. Ces extensions pourront déroger aux règles d'implantation édictées par les articles 6 et 7.1 du présent règlement à condition qu'elles soient constituées par de verrières ou des vérandas ou tout autre matériau s'harmonisant avec l'architecture environnante.

- Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, à condition qu'elles soient non polluantes et non nuisantes en particulier sur les plans sonore, visuel et olfactif.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des activités.

- Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

- La reconstruction après sinistre, ou bien encore l'extension ou la modification d'un bâtiment existant non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qu'ils soient sans effet à leur égard.

Dans les zones UZC, UZD et UZE1

- Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, à condition qu'elles soient non polluantes et non nuisantes en particulier sur les plans sonore, visuel et olfactif.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des activités.

- Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

- La reconstruction après sinistre, ou bien encore l'extension ou la modification d'un bâtiment existant non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qu'ils soient sans effet à leur égard.

Dans la zone UZE2

- Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, à condition qu'elles soient non polluantes et non nuisantes en particulier sur les plans sonore, visuel et olfactif.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès - Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur la parcelle ou sur fonds voisins (application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Ils doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peuvent être limités dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les accès des véhicules lourds doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Interdictions et contraintes d'accès

2.1 - Interdictions

Dans la zone UZA
- L'accès des véhicules est interdit à partir de la RD 19 sauf avec l'accord du Département de l'Essonne.

Dans la zone UZB
- L'accès des véhicules est interdit à partir de la RD 19 sauf avec l'accord du Département de l'Essonne.
- Les accès sont interdits à moins de 20 m de l'angle des carrefours ou des ronds-points.

Dans les zones UZC, UZD et UZE2
- Les accès sont interdits à moins de 20 m de l'angle des carrefours ou des ronds-points.

Dans la zone UZE1
- Les accès sont interdits à moins de 20 m de l'angle des carrefours ou des ronds-points.
- L'accès des véhicules est interdit à partir de l'avenue de la Commune de Paris.
- Aucun piquage privatif ne pourra se faire avenue de la Commune de Paris. La desserte des lots ayant une façade avenue de la Commune de Paris se fera à partir des ouvrages réalisés par l'aménageur.

Dans la zone UZF
- L'accès des véhicules est interdit à partir de la RD 19 sauf avec l'accord du Département de l'Essonne.
- Les accès sont interdits à moins de 20 m de l'angle des carrefours ou des ronds-points.
- L'accès des véhicules est interdit à partir de l'avenue de la Commune de Paris.

- Aucun piquage privatif ne pourra se faire avenue de la Commune de Paris. La desserte des lots ayant une façade avenue de la Commune de Paris se fera à partir des ouvrages réalisés par l'aménageur.

2.2 - Contraintes

Dans les zones UZB et UZF
- Les accès sont limités à un par linéaire de façade par tranche de 20 m sur rue par terrain.

Dans la zone UZC
- Les accès sont limités à un par linéaire de façade par tranche de 20 m sur rue par terrain.
- Les accès seront en retrait par rapport à l'alignement de manière à permettre le stationnement des véhicules lourds au droit de l'entrée, en dehors de la voie publique.

Dans les zones UZD, UZE1 et UZE2
- Les accès seront en retrait par rapport à l'alignement de manière à permettre le stationnement des véhicules lourds au droit de l'entrée, en dehors de la voie publique.

3 - Voirie

Dans les zones UZA, UZB, UZC, UZE1, UZE2 et UZF :

a) Pour les voies destinées à la desserte des véhicules de service :

Les voies doivent avoir une largeur minimale de 12 m d'emprise et de 6 m de chaussée. Elles doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir une circulation lourde (rayon de braquage de 15 m).

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de manœuvre de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules et notamment aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

b) Les voies destinées à la desserte des parkings prévus pour la clientèle auront une largeur minimale de 3 m si la circulation se fait dans un seul sens.

Dans la zone UZD :

Les voies doivent avoir une largeur minimale de 10 m d'emprise et de 7 m de chaussée. Elles doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir une circulation lourde (rayon de braquage de 15 m).

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de manœuvre de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules et notamment aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Les voies destinées à la desserte des parkings auront une largeur minimale de 3 m si la circulation se fait dans un seul sens.

4 - Voies pour piétons

Leur largeur doit être au minimum de 1,50 m et leur aménagement doit empêcher toute utilisation par d'autres usagers.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

Pour les constructions de grande hauteur, les installations de surpression devront être prévues.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation existante ou nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
Le rejet de produits nocifs est interdit dans les réseaux. Le rejet d'eaux usées est interdit dans les fosses et cours d'eau. Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les réseaux d'eaux usées. Les eaux de piscine doivent faire l'objet d'un traitement spécifique conforme à la réglementation avant rejet.

2.2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation existante ou nouvelle doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques et la capacité du réseau propre à la ZAC.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Sur chaque parcelle, des dispositifs de rétention des eaux pluviales sont imposés afin d'écrêter les rejets dans le réseau collectif de manière à ce que le débit de ces rejets ne dépasse pas les normes fixées par les règlements communaux et intercommunaux.

Dans les zones UZA, UZB, UZC, UZE1, UZE2 et UZF :

Le débit de fuite autorisé sur les parcelles privatives est fixé à 50 l/s/ha. Il pourra être réduit jusqu'à 0,7 l/s/ha pour certaines parcelles de grande dimension dans le cadre du Cahier des Charges de Cession de Terrains et de ses annexes.

Lorsque le débit de fuite est fixé à 50 l/s/ha, les réseaux publics devront être en mesure d'assurer une rétention permettant un rejet de 0,7 l/s/ha dans le réseau intercommunal.

Dans la zone UZD :

Le débit de fuite autorisé sur les parcelles privatives est fixé à 0,7 l/s/ha.

3 - Electricité - téléphone

La desserte des constructions doit être réalisée par câbles enterrés.

ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation des réseaux (concessionnaires ou autres) seront implantés :
- soit à l'alignement
- soit en retrait.

Dans ce qui suit, les reculs sont mesurés au nu des bâtiments par rapport à la limite du domaine public.

Les reculs définis ci-après ne sont opposables ni à l'implantation des ouvrages enterrés ni aux aires de stationnement dans la limite des dispositions des articles 12 et 13.

Dans les zones UZA, UZB et UZC :

Les constructions devront être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies, sauf le long des voies possédant une emprise de 22 m où les constructions seront obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 8 mètres.

Dans la zone UZD :

Les constructions devront être implantées en retrait avec une distance minimale de :
- 10 m par rapport aux voies possédant une emprise de 22 m ;
- 5 m par rapport aux autres voies.

Dans la zone UZE1 :

Les constructions devront être implantées en retrait avec une distance minimale de :
- 10 m par rapport à l'avenue de la Commune de Paris, à la rue Panhard et Levassor et voies possédant une emprise de 22 m
- 5 m par rapport aux autres voies.

Dans la zone UZE2 :

Les constructions devront être implantées en retrait avec une distance minimale de :
- 10 m par rapport aux voies possédant une emprise de 22 m et 5 m pour les locaux à usage de bureaux, les logements de gardien à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 % de la surface frappée de reculement.
- 7 m par rapport aux autres voies et 3 m pour les locaux à usage de bureaux, les logements de gardien, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 % de la surface frappée de reculement.

Dans la zone UZF :

Les constructions devront être implantées en retrait avec une distance minimale de :
- 8 m par rapport aux voies possédant une emprise de 22 m.
- 8 m par rapport à la liaison douce en limite des zones UZA et UZF.
- 5 m par rapport aux autres voies.

Le long de la RD 19 les constructions observeront un retrait obligatoire de 30 m par rapport à l'axe de la chaussée actuelle.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques liés à l'exploitation des réseaux (concessionnaires ou autres) pourront être implantés :
- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative.

1 - Constructions principales

Dans la zone UZA

Les constructions pourront être implantées :
- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci devra respecter les règles suivantes :
- ~~La~~ une distance (D) entre la façade et la limite séparative qui doit être de D= H avec un minimum de 8,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
- ~~La~~ une distance (D) entre la façade et la limite séparative qui doit être de D= H/2 avec un minimum de 4,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

Dans les zones UZB, UZC, UZD, UZE1 et UZF

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, en respectant les conditions suivantes :
- ~~La~~ une distance (D) entre la façade et la limite séparative qui doit être de D = H avec un minimum de 8,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
- ~~La~~ une distance (D) entre la façade et la limite séparative qui doit être de D= H/2 avec un minimum de 4,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

Dans la zone UZE2

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, en respectant les conditions suivantes :
- ~~La~~ une distance (D) entre la façade et la limite séparative qui doit être de D= H avec un minimum de 6,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
- ~~La~~ une distance (D) entre la façade et la limite séparative qui doit être de D= H/2 avec un minimum de 3,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

2 - Constructions annexes - Parcs couverts de stationnement

Constructions annexes

Leur implantation sur les limites séparatives est autorisée à condition que leur hauteur hors-tout soit inférieure à 3,50 m ou si elles s'adossent à une construction existante édifiée sur la parcelle voisine. Dans ce dernier cas, leur hauteur ne devra pas dépasser celle du bâtiment sur lequel elles s'adossent.

Parcs couverts de stationnement

Les dispositions précédentes s'appliquent aux parcs couverts de stationnement, à l'exception de la hauteur hors tout qui doit être, dans ce cas, inférieure à 4 m.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation des réseaux (concessionnaires ou autres).

Dans la zone UZA

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs avec un minimum de :
- 8 m s'il existe des vues sur au moins l'une des façades en vis-à-vis.
- 4 m en l'absence de vues sur les façades en vis-à-vis.

Dans les zones UZB, UZC et UZF

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs avec un minimum de 4 mètres.

Dans les zones UZD et UZE1

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs avec un minimum de 10 mètres.

Dans la zone UZE2

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs avec un minimum de :
- 6 mètres si elle comporte des vues.
- 3 mètres en cas d'absence de vues.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les zones UZA et UZE2

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les zones UZB, UZC, UZD, UZE1 et UZF

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions des mesures

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel avant travaux.

Elle ne comprend pas les ouvrages techniques indispensables (acrotères, souches de cheminée et de ventilation...).

2 - Hauteur maximale des bâtiments

Dans les zones UZE1 et UZE2

La hauteur maximale des bâtiments est de 18 mètres.

La hauteur maximale prévue pourra être dépassée ponctuellement pour des éléments techniques (passage de ponts, treuils, …) sans pouvoir dépasser 22 mètres.

Dans les zones UZA, UZB, et UZC

La hauteur maximale des bâtiments est de 15 mètres.

La hauteur maximale prévue pourra être dépassée ponctuellement pour des éléments de bâti qui constituent des signaux urbains (éléments ponctuels conçus pour se détacher dans le paysage urbain tels que des panneaux, enseignes…) sans pouvoir dépasser 20 mètres.

Dans la zone UZD

La hauteur maximale des bâtiments est de 13 mètres.

La hauteur maximale prévue pourra être dépassée ponctuellement pour des éléments techniques (passage de ponts, treuils, ….) sans pouvoir dépasser 20 mètres.

Dans la zone UZF

La hauteur maximale des bâtiments est de 17 mètres.

3- Dispositions spécifiques

Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie, installations techniques sur terrasse de type antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie.
Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Pour l'ensemble de la zone UZ, les bâtiments à usage principal de parking seront limités à un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau en terrasse.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire doit être refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1 - Règles générales

Par leur architecture et les matériaux employés, les constructions devront être conformes à l'image d'une zone d'activités de qualité. Les styles et les matériaux qui traduisent la notion de modernité et qui s'accordent parfaitement avec un environnement végétal de qualité seront recherchés.

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les propositions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux et l'harmonie des couleurs.

2 - Façades

Les matériaux devront être d'un aspect visuel agréable.

Les imitations de matériaux (faux bois, fausse pierre ...) ainsi que les matériaux laissés bruts ne seront pas acceptés.

Une attention particulière sera accordée aux portes d'accès technique qui seront traitées en harmonie et avec le même soin que les façades.

Les façades végétalisées sont autorisées.

3 - Annexes

La construction d'annexes, réalisées avec des moyens de fortune notamment avec des matériaux de démolition et de récupération, est interdite.

4 - Toitures (constructions principales et annexes)

Les toitures pourront être réalisées en terrasse ou à pentes.

La couverture des annexes ou des additions de bâtiments sera réalisée avec un matériau de même nature et de même teinte que celles des volumes existants. Les annexes techniques situées sur les toitures terrasses seront conçues de manière à s'intégrer au mieux à l'architecture et à la volumétrie de l'ensemble.

Les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'être intégrés à la toiture

5 - Clôtures sur rue ~~voies~~

Dans la zone UZA
- La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Elles seront essentiellement constituées de matériaux transparents doublés de haies vives. Les parties opaques seront localisées au droit des accès, elles n'excéderont pas 5 mètres de longueur d'un seul tenant. Elles pourront servir de support signalétique pour la dénomination des entreprises.

Dans les zones UZB, UZC, UZD, UZE1, UZF
- La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Elles seront essentiellement constituées de matériaux transparents doublés de haies vives. Les parties opaques seront localisées au droit des accès, elles n'excéderont pas 5 mètres de longueur d'un seul tenant. Elles pourront servir de support signalétique pour la dénomination des entreprises.
- Aux carrefours, il sera exigé sur une longueur de 10 mètres de part et d'autre de l'intersection des alignements, de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques pour ne pas réduire la visibilité.

Dans la zone UZE2
- La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,50 mètres. Elles seront essentiellement constituées de matériaux transparents doublés de haies vives. Les parties opaques seront localisées au droit des accès, elles n'excéderont pas 5 mètres de longueur d'un seul tenant. Elles pourront servir de support signalétique pour la dénomination des entreprises.
- Aux carrefours, il sera exigé sur une longueur de 10 mètres de part et d'autre de l'intersection des alignements, de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques pour ne pas réduire la visibilité.

Exception :

Lorsque la présence d'une activité comporte un risque pour la sécurité des biens ou des personnes (vols, dégradation…), les clôtures pourront atteindre jusqu'à 4,5 mètres de hauteur.

6 - Points remarquables - Traitements particuliers

Les éléments de façades devront contribuer à affirmer les lieux spécifiques et stratégiques de la zone, tels que l'entrée de ville depuis la RD 19 ainsi que l'espace central au croisement de la desserte primaire avec l'Avenue de la Commune de Paris, et les giratoires situés le long de cette même avenue. Ces éléments témoigneront de la qualité architecturale de l'ensemble, par leur volumétrie, le traitement et la qualité des matériaux utilisés.

7- Dispositions diverses

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Prescriptions techniques

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en-dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum y compris les accès.

Dans les zones UZA, UZB, UZC, UZD, UZE1 et UZF

Les surfaces affectées au stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour dix places de parking. Les plantations pourront être réalisées en bosquet de deux ou trois arbres.

Dans la zone UZE2

Les surfaces affectées au stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour dix places de parking (poiriers, fresnes à fleurs, cersis siliguastrum, noisetiers de Byzance).

2 - Obligations quantitatives

Le nombre de places de stationnement par catégorie de construction est le suivant :

Nature de la construction	Nombre de places exigé
Logement (n = nombre de logements habitables distincts)	Nombre de place de stationnement = 1,3 x n
Hôtels Structures commerciales d'hébergement Salles d'expositions et de réunions	Une place pour 50 m² de surface d'hébergement ou de réunion
Bureaux - Ateliers industriels ou artisanaux - Services	Une place de stationnement pour 40 m² de SP réalisée
Commerces	Une place de stationnement pour 20 m² de SP affectée à la vente
Entrepôts	Une place de stationnement pour 300 m² de SP réalisée
Entrepôts dans la zone UZE2	Une place de stationnement pour 100 m² de SP réalisée

Zone UZE2 :

Nature de la construction	Nombre de places exigé
Logement	Une place de stationnement pour 60 m² de SP réalisée avec un minimum de 1 place par logement
Entrepôts dans la zone UZE2	Une place de stationnement pour 100 m² de SP réalisée

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (bureaux, services, commerces...) les normes affectées à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la SP de plancher qu'elles occupent.

3 - Localisation des aires de stationnement

Dans toutes les zones à l'exception de la zone UZF

Le long de la RD 19, l'implantation de places de stationnement sera autorisée dans la trame verte, à l'exception d'une bande de six mètres à partir de la limite d'emprise publique.

Dans la zone UZF

Le long de la RD 19, les aires de stationnement ne seront autorisées qu'au-delà d'une bande de 30 m de large à compter de l'axe de la chaussée actuelle. Dans cette bande de 30 mètres, une haie champêtre d'un développement de 2 mètres de hauteur minimum sera implantée pour isoler les aires de stationnement de la voirie. Cette haie sera implantée sur toute la longueur de l'unité foncière mitoyenne de la RD19. Toutefois il est admis d'interrompre ponctuellement la haie afin de ménager des percées ou des vues.

4 - Exception

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans toutes les zones

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1, L.130-5 et L.130-6 du Code de l'urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement, planté, espace paysager » : les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

Pour les alignements plantés repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ils seront conservés ou remplacés par des plantations d'alignement équivalentes.

15 % au moins de la surface des parcelles sera traité en espaces paysagés d'ornements. ~~Ils~~ Les espaces paysagers seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces verts.

Dans les zones UZA, UZB

- Dans les zones UZA et UZB, dans le cas où les aires de stationnement sont implantées le long de la RD 19 et situées dans la trame verte, devront être aménagées en evergreen. Elles devront également être isolées de l'emprise publique par un merlon bas d'au moins 6m de large, planté d'une haie végétale d'un développement maximum de 2m de hauteur, le tout permettant d'assurer un écran végétal.

- La localisation des espaces verts devra respecter les indications mentionnées sur le document graphique (espace paysager). En l'absence d'indication, cette localisation se fera en priorité, en bordure des voies principales et des carrefours.

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

Dans la zone UZC

- La localisation des espaces verts devra respecter les indications mentionnées sur le document graphique (espace paysager). En l'absence d'indication, cette localisation se fera en priorité, en bordure des voies principales et des carrefours.

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

Dans la zone UZD

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

- Ces espaces verts seront en priorité situés en bordure des voies principales et des carrefours.

Dans les zones UZE1 et UZE2

- Le long de l'avenue de la Commune de Paris et des rues Panhard et Levassor, une bande de 5 mètres de large à compter de l'alignement sera traitée en espace paysagé d'ornements et plantée d'arbres de haute tige.

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour dix places de parking (poiriers, fresnes à fleurs, cersis siliguastrum, noisetiers de Byzance) et dans la mesure du possible agrémentées de plantations arbustives.

- Les plantations pourront être réalisées en bosquet de 2 ou trois arbres.

- En limite séparative, les conifères sont interdits

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

- Ces espaces verts seront en priorité situés en bordure des voies principales et des carrefours.

Dans la zone UZF

- La localisation des espaces verts devra respecter les indications mentionnées sur le document graphique (espace paysager). En l'absence d'indication, cette localisation se fera en priorité, en bordure des voies principales et des carrefours.

Les surfaces affectées au stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour dix places de parking. Les plantations pourront être réalisées en bosquet de 2 ou trois arbres. ~~Les aires de stationnement de l'ensemble de la parcelle concernée seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour dix places de parking.~~

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UZ 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UZ 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront respectées les prescriptions fixées par les cahiers des charges de Cœur d'Essonne Agglomération.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

La zone AU est, à plus ou moins long terme, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Les constructions agricoles sont autorisées en zone AU.

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s’appliquent aussi dans la zone AU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1- Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2- Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation ou d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles. L'implantation des constructions devra être envisagée afin de ne pas porter atteinte à l'économie générale de l'exploitation notamment en termes de surface, d'accessibilité, de qualité de l'aménagement et de l'insertion dans le site.

Pour l'application des dispositions du paragraphe précédent, une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiments, matériel, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalente à l'activité minimale d'assujettissement, défini par la loi n° 014-1170 du 13 octobre 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

2- Rappel

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions devront être implantées en retrait, avec une marge minimale de 3 m.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait, avec une marge minimale de 3 m.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n’est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ARTICLE AU 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions comprenant plus de trois logements devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau Très Haut Débit. Les constructions devront respecter les prescriptions fixées par les cahiers des charges Cœur d'Essonne Agglomération.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUD

Zone AUD

La zone AUD est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Seront privilégiés les logements, éventuellement accompagnés d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces, bureaux, hôtels, etc…

Cette zone est composée de deux secteurs AUDa et AUDb correspondant à la traduction réglementaire pour permettre la réalisation de l'écoquartier Clause Bois Badeau.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à la périphérie de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Toutefois, les voies d'accès et les réseaux à l'intérieur de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter ; elles ne peuvent donc être classées en zone U.

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone AUD.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

La zone AUD comprend les secteurs AUDa, AUDb.

ARTICLE AUD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits

- Les nouveaux commerces situés hors du périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.). fixé en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

- La transformation en logement des locaux commerciaux ou de services existants à la date d'approbation du présent règlement et situés dans le périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.) fixé en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces, services, locaux d'activités et bureaux autorisés.

- Les constructions nouvelles à usage d'industrie.

- Les constructions à usage agricole.

- Les constructions nouvelles à usage de commerce sauf celles autorisées sous conditions à l'article AUD 2.

- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

- Les habitations légères de loisirs au sens de l'article R 421-9 et R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les stockages ou traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.

- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et de véhicules hors d'usage avec ou sans activité de vente.

ARTICLE AUD 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES sous conditions

1- Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions sont autorisées à l'intérieur de cette zone lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant la réalisation des équipements internes à la zone.

2- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'ensemble et que les équipements internes à la zone soient réalisés dans le cadre de l'opération :

- Les extensions de commerces et de services (hors périmètre d'implantation commerciale, P.I.C.) si ceux-ci existaient avant la date d'approbation du présent règlement.

- Les nouveaux commerces, services et constructions à usage artisanal uniquement s'ils sont situés dans le périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.).

- Le maintien et l'extension des activités industrielles et artisanales existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une quelconque incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Dans le secteur AUDa, les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles n'entraînent pas d'incommodité ou de nuisance susceptible de provoquer une gêne (notamment odeurs, bruits, circulation importante...) pour les constructions à usage d'habitation.

- Dans le secteur AUDa, les nouveaux commerces, uniquement s'ils s'ouvrent au moins sur une rue ou une place.

- Pour les édifices et ensemble urbain remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute démolition est interdite, sauf si la réhabilitation du bâtiment existant n'est pas envisageable pour des raisons techniques et économiques

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement planté, espace paysager » : toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.

- Les locaux à usage de stationnement à condition qu'ils soient liés à un projet de construction autorisé dans la zone.

- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.

- Les aménagements de protections acoustiques s'ils sont réalisés aux abords des voies ferrées de la S.N.C.F.

- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUD 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et

d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie.

2- Voirie

A l'exception des impasses, l'emprise des voies carrossables doit avoir une largeur minimale de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et, si besoin est, les manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les voies en impasse doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 5 mètres.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de profil et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains avoisinants ou riverains ou en vue de leur intégration ultérieure dans la voirie communale.

ARTICLE AUD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Rappel

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

2- Alimentation en eau potable

Le branchement sur les réseaux d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

3- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de la Vallée Orge Aval établi en application du Code de la Santé Publique et du règlement d'assainissement intercommunal élaboré par Cœur d'Essonne Agglomération et annexés au présent PLU.

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

a. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l 'admission de ces effluents au réseau.

b. Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie1B des eaux de surface.

4- Ordures ménagères

Rappel : Cœur d'Essonne Agglomération généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre. La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et Cœur d'Essonne Agglomération.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe « prescriptions Ordures ménagères » annexée au PLU.
La gestion des ordures ménagères doit répondre aux obligations du schéma directeur de gestion des déchets de Cœur d'Essonne Agglomération.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés ; ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération.

5- Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Les ouvrages des réseaux de télécommunications et de vidéocommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE AUD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

La façade des constructions doit être implantée :

- soit à l'alignement.
  Ce dernier devra être marqué sur 70% au moins de la longueur de la façade du bâtiment. Les saillies et les débords sur le domaine public sont autorisés lorsqu'ils ne dépassent pas 0,80 m et sont situés à 3 m au moins du ~~terrain~~ sol après réalisation des travaux d'aménagement du site. Ils devront faire l'objet d'un accord préalable de la collectivité compétente en matière de police municipale**.** Toutefois, si ces saillies et débords sont situés sur des espaces de type « jardin », il n'est pas fixé de règle de dépassement et de hauteur.

- soit en retrait de plus de 3 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE AUD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant après réalisation des travaux d'aménagement du site, jusqu'à l'égout du toit ou la face supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

1- Règle générale

Les constructions devront être implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales
- soit en retrait de ces limites.

En cas de retrait, les façades pourront être édifiées en retrait à condition que soit respecté :

- une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D = H/2 – 2,00 m avec un minimum de 4,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.

- une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D = (H/2) – 5, 00 m avec un minimum de 3,00 m si la façade ne comporte pas de vues.

2- Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m.

ARTICLE AUD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Rappel :

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant après réalisation des travaux d'aménagement du site, jusqu'à l'égout du toit ou la face supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

1- Règle générale

Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respecté :

- une distance (D) séparant les façades correspondant à D= H/2 – 2, 00 m avec un minimum de 4,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.

- une distance (D) séparant les façades d'au minimum de 3 m dans le cas où les façades concernées ne comportent pas de vue.

2- Dispositions spécifiques

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux annexes (auvents, abris de jardin, local vélos…), quelle que soit leur superficie.

ARTICLE AUD 9 - EMPRISE AU SOL

1- Secteur AUDa

L'emprise au sol des constructions nouvelles de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain.

En outre, pour les constructions, situées dans le périmètre d'implantation commerciale (P.I.C.) et accueillant des commerces, des locaux d'activités et des services ou leurs locaux annexes en rez-de-chaussée et éventuellement au premier étage, un supplément d'emprise à hauteur de 20 % de l'emprise autorisée, limitée au niveau du RDC ou du RDC surélevé au niveau du sol seulement, est autorisée.

2- Secteur AUDb

L'emprise au sol des constructions nouvelles de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des espaces non clos (auvent, abris pour vélos…) peut être déduite de l'emprise au sol totale.

ARTICLE AUD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant après réalisation de travaux d'aménagement du site.

1- Règles générales

- Dans le sous-secteur H1 délimité au document graphique, le nombre de niveaux ne peut excéder R+2, et la hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 14 m.
    - Toutefois, un niveau supplémentaire est autorisé dans la limite de 30 % de l'emprise bâtie du niveau inférieur avec un maximum de 450 m² d'emprise au sol du bâti (soit R+3 ou 17 m à l'égout du toit).
    - Toutefois, le nombre de niveaux est élevé à R+5, et la hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 20 m pour les constructions implantées sur des parcelles d'au moins 2000 m² dans la limite de 350 m² d'emprise au sol du bâti.
    - Toutefois, le nombre de niveaux est élevé à R+5, et la hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 20 m pour les constructions implantées sur des parcelles d'au moins 4000 m² dans la limite de 700 m² d'emprise au sol du bâti.

- Dans le sous-secteur H2 délimité au document graphique, le nombre de niveaux ne peut excéder R+4+attique, et la hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 20 m. L'attique occupera au maximum 70% de la surface du niveau inférieur, et être en retrait des façades des niveaux inférieurs sur 50 % minimum de leur linéaire.

- Dans le sous-secteur H3 délimité au document graphique, le nombre de niveaux ne peut excéder R+5 et la hauteur maximale mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 20 m.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie, installations techniques sur terrasse de type antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions ~~et installations~~ nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUD 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DE SITES

Rappel :

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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1- Traitement des façades

Les balcons et loggias devront avoir une partie pleine ou intégrant un matériau opacifiant de 0,70 m de hauteur minimum, sur 50 % de leur linéaire minimum.

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

Les façades végétalisées sont autorisées.

2- Dispositions diverses

Les citernes, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.), ou antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

ARTICLE AUD 12 - STATIONNEMENT

Normes et surfaces minimales de stationnement

Les normes minimales relatives au stationnement sont définies au point 3 des dispositions applicables en toutes zones.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Habitat

Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ~~et un maximum de 3 places exigées par logement~~ Il ne pourra être exigé plus de 3 places par logement.

En outre, dans le cas d'opérations de plusieurs logements, il sera prévu une place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 6 logements.

Cependant, pour les opérations de plus de 10 logements, et en application de ces règles, il ne pourra en aucun cas être exigé plus de 1,2 place/logement.

Pour les opérations d'habitat situées à moins de 600 mètres de la gare SNCF, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés et pour les voitures d'enfant devront être également prévues.

Équipements publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Commerces et Restaurants

a) Commerces d'une surface de plancher inférieure à 300 m²

Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par commerce.

b) Commerces d'une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m²

Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les établissements d'une surface totale inférieure à 2 000 m²,

Une place par tranche de 10 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les établissements d'une surface totale égale ou supérieure à 2 000 m².

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

Industrie, Artisanat, Bureaux

Pour les constructions à usage de bureaux une place par tranche de 45 m² de surface de plancher pour les constructions inférieures à 200 m² de surface de plancher et une place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions supérieures à 200 m² de surface de plancher.

Néanmoins, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les constructions à destination de bureaux situées à moins de 300 mètres de la gare SNCF sera équivalent à 80 % du nombre de places normalement exigibles pour cette destination.

Pour les constructions à usage de bureaux devra être prévu un espace de stationnement destiné aux vélos.

Entrepôts, réserves et stockages

Une place pour 100 m² de surface de plancher.

Cette norme n'est applicable qu'aux seules constructions et bâtiments à usage d'entrepôts, réserves et stockages et ne dispense pas de la réalisation des places nécessaires aux surfaces réservées à la vente, ateliers, bureaux et services contribuant à l'exploitation des dits entrepôts.

Quelle que soit la zone et pour les activités artisanales ou industrielles, une partie de ces places (au moins une place par type d'activité envisagée dans l'opération) devra être aménagée pour être accessible aux véhicules utilitaires avec les emplacements nécessaires au chargement et déchargement.
Le dimensionnement minimum d'un emplacement accessible à un véhicule utilitaire sera de 3,00 m largeur par 15,00 m longueur.

La hauteur libre des accès aménagés à cet effet sera d'au moins 4,00 m.

Hôtels

Une place par chambre.

ARTICLE AUD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Dispositions générales

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et de développement à terme au moins équivalent aux arbres abattus.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement, planté, espace paysager », les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

Pour les alignements plantés repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ils seront conservés ou remplacés par des plantations d'alignement équivalentes.

15% minimum de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts. Les aires de stationnement, places et voiries de desserte, même traitées de façon paysagère, ne sont pas considérées comme espaces verts.

60 % minimum des espaces verts devront être traités en pleine terre.

En l'absence de pleine terre, il sera prévu 70 cm minimum de terre végétale pour les espaces verts.

2- Dispositions spécifiques

La règle ne s'applique pas aux constructions à usage dominant d'artisanat et d'entrepôts ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ARTICLE AUD 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AUD 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions comprenant plus de trois logements devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau Très Haut Débit. Les constructions devront respecter les prescriptions fixées par les cahiers des charges de Cœur d'Essonne Agglomération.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUL

Zone AUL

La zone AUL est destinée à être ouverte à l'urbanisation et est réservée à des aménagements ou constructions à vocation de loisirs, tourisme, éducation, sports, santé, ainsi que des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à la périphérie de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Toutefois, les voies d'accès et les réseaux à l'intérieur de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter ; elles ne peuvent donc être classées en zone U.

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AUL 2 notamment :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.

- Le logement autre que celui autorisé à l'article AUL2.

ARTICLE AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions sont autorisées à l'intérieur de cette zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles soient édifiées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, si elles sont compatibles avec l'aménagement futur de la zone à usage de loisirs, de sport, d'activités touristiques, d'éducation, de santé, de formation et socioculturelles, et si elles sont compatibles avec la mise en valeur de l'environnement et la protection des sites et des paysages.

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes au sens des articles au sens de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont compatibles avec la protection des paysages et des sites.

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisées.

- Les constructions à usage d'hôtellerie, et de restauration, si elles sont compatibles avec la mise en valeur et la protection des paysages et des sites, et si elles comportent des mesures particulières d'aménagement, d'exploitation et d'isolement.

- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.

- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 35 m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours.

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Rappels

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

2- Alimentation en eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations. Au cas où un réseau collectif de distribution d'eau potable serait existant à proximité, le branchement à ce réseau serait obligatoire.

3- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de la Vallée Orge Aval établi en application du Code de la Santé Publique et du règlement d'assainissement intercommunal élaboré par Cœur d'Essonne Agglomération et annexés au présent PLU.

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

a. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et/ou du SIVOA qui

délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b. Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d 'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet Zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie1B des eaux de surface.

4- Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé: ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Les ouvrages des réseaux de télécommunications et de vidéocommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE AUL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1- Règle générale

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal de 3 m.

ARTICLE AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel :

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel après réalisation de travaux d'aménagement du site, jusqu'à l'égout du toit ou la face supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

1- Règles générales

Les constructions pourront s'implanter :

- soit sur limites,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, les façades devront respecter :

  - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H avec un minimum de 8,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.

  - une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H/2 avec un minimum de 4,00 m dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

Les présentes règles s'appliquent aux limites de fond de parcelle.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m.

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

Rappel :

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel après réalisation de travaux d'aménagement du site, jusqu'à l'égout du toit ou la face supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

1- Règle générale

Dans tous les secteurs, les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respecté :

- une distance (D) entre les façades de D= H avec un minimum de 8,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.
- une distance (D) entre les façades de D=H/2 avec un minimum de 4,00 m dans le cas où les façades ne comportent pas de vue.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL

1- Règle générale

L'emprise au sol des constructions est fixée à 40 % de la superficie du terrain.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel après réalisation de travaux d'aménagement du site.

1- Règles générales

La hauteur maximale ne peut excéder 10 mètres.

~~La hauteur totale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances, non contigus à un bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 m mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture terrasse.~~

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie, installations techniques sur terrasse de type antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions ~~et installations~~ nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

La hauteur des installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, peut atteindre 15m maximum sous réserve de ne pas être implanté à moins de 25m d'une zone UCV, UFB, UR, UV et AUD.

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1- Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.
Les façades végétalisées sont autorisées.

2- Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les pentes de toiture maximum à 45°,
- les toitures-terrasses,

- les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit dont le total des largeurs hors tout ne dépasseront pas 40 % de la longueur de la toiture.

Ces baies d'éclairement des combles devront être édifiées dans l'axe des percements des étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les lucarnes ne devront pas être reliées entre elles. Les chiens assis et les lucarnes rampantes ne sont pas autorisés.
Les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'être intégrés à la toiture.

3- Traitement des clôtures

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m.

Les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement de 1,20 mètre maximum est autorisé :
- pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc…) ~~et les portails~~.
- pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

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

A l'intérieur du périmètre du P.E.R.I, les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

4- Dispositions diverses

Les citernes, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT

1- Dispositions générales

Les normes minimales relatives au stationnement sont définies au point 3 des dispositions applicables en toutes zones.

2- Normes et surfaces minimales de stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisée (généralement en m² surface de plancher.) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi à deux chiffres après la

virgule. Le total général obtenu, après addition des calculs par type de destination, sera arrondi au nombre de places supérieur.

Habitat

Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ~~et un maximum de 3 places exigées par logement~~ Il ne pourra être exigé plus de 3 places par logement.

En outre, dans le cas d'opérations de plusieurs logements, il sera prévu une place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 6 logements.

Cependant, pour les opérations de plus de 10 logements et en application de ces règles, il ne pourra en aucun cas être exigé plus de 1,3 place/logement.

Des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés et pour les voitures d'enfant devront être également prévues.

Équipements publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Commerces et Restaurants

Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par commerce.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

Industrie, Artisanat, Bureaux

Une place par tranche de 35 m² de surface de plancher de construction à usage d'activités artisanales ou industrielles.
Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux.

Néanmoins, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les constructions à destination de bureaux situées à moins de 300 mètres de la gare SNCF sera équivalent à 80 % du nombre de places normalement exigibles pour cette destination.

Pour les constructions à usage de bureaux devra être prévu un espace de stationnement destiné aux vélos.

Hôtels

Une place par chambre.

Camping - caravaning

Le nombre d'aires doit permettre le stationnement de tous les véhicules des usagers, des visiteurs et des services de jour comme de nuit, et ceci, en dehors des voies publiques et des voies internes de desserte.

ARTICLE AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Règles générales

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre égal et en développement à terme équivalentes.

Hors des espaces boisés, les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

30% minimum de la superficie du terrain devra être traité en espaces verts.

70% de ces espaces verts seront traités en pleine terre.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE AUL 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AUL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par les cahiers des charges de Cœur d'Essonne Agglomération.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUS

Zone AUS
Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation et est réservée à des équipements publics ou d'intérêt collectif à dominante sportive.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à la périphérie de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Toutefois, les voies d'accès et les réseaux à l'intérieur de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter ; elles ne peuvent donc être classées en zone U.

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces classés figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 (3ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Toute construction est interdite sauf celle mentionnée à l'article AUS 2.

ARTICLE AUS 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 (3ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'ensemble et que les équipements internes à la zone soient réalisés dans le cadre de l'opération :

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à usage de loisirs, sports, tourisme, éducation et santé.

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve que les travaux soient de nature à en améliorer la conformité avec les présentes règles ou parce qu'ils sont conformes aux présentes règles.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme sous réserve qu'ils soient strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.

- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUS 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie.

2- Voirie

L'emprise des voies nouvelles doit avoir une largeur minimale de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et, si besoin est, les manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de longueur, cette largeur peut être ramenée à:
- 5 m si elle ne dessert qu'au plus 5 logements,
- 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Les voies en impasse seront aménagées de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et les véhicules d'incendie et de secours.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de profil et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains avoisinants ou riverains ou en vue de leur intégration ultérieure dans la voirie communale.
Les voies nouvelles devront être bordées d'au moins une rangée d'arbres à haute tige espacés de 20 m maximum. Par ailleurs, des stationnements longitudinaux ou en épi devront être réalisés, dans ces voies nouvelles, face aux constructions à usage de commerces, bureaux, services et locaux destinés à recevoir du public.

ARTICLE AUS 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Rappel

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

2- Alimentation en eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations. Au cas où un réseau collectif de distribution d'eau potable serait existant à proximité, le branchement à ce réseau serait obligatoire.

3- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de la Vallée Orge Aval établi en application du Code de la Santé Publique et du règlement d'assainissement intercommunal élaboré par Cœur d'Essonne Agglomération et annexés au présent PLU.

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

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
Tout raccordement au réseau d 'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l 'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d 'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d 'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet Zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie1B des eaux de surface.

4- Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Les ouvrages des réseaux de télécommunications et de vidéocommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE AUS 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées :
- soit à l'alignement
- soit en retrait minimal de 3,00 m.

ARTICLE AUS 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :
- soit sur limites séparatives
- soit en recul d'au moins 3,00 m.

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

Rappel :

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel après réalisation de travaux d'aménagement du site, jusqu'à l'égout du toit ou la face supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

1- Règle générale

Les constructions à usage d'habitation édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées à condition que soit respecté :

- une distance (D) entre les façades de D= H avec un minimum de 6,00 m dans le cas où la façade comporte des vues.

- une distance (D) entre les façades de D= H/2 avec un minimum de 3,00 m dans le cas où les façades ne comportent pas de vue.

Dans le cas d'habitations individuelles, la distance minimale entre les bâtiments d'habitation et leurs annexes n'est pas réglementée.

2- Dispositions spécifiques ~~Exceptions~~

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUS 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUS 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUS 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1- Traitement des façades

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

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique qui devront être traitées avec un dispositif décoratif. Les revêtements de ces murs-pignons en ciment gris ne sont pas autorisés.

Les façades végétalisées sont autorisées.

2- Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants

- les pentes de toiture maximum à 45°,
- les toitures-terrasses,
- les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit dont le total des largeurs hors tout ne dépasseront pas 40 % de la longueur de la toiture.

Ces baies d'éclairement des combles devront être édifiées dans l'axe des percements des étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les lucarnes ne devront pas être reliées entre elles. Les chiens assis et les lucarnes rampantes ne sont pas autorisés.

Les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'être intégrés à la toiture.

3- Traitement des clôtures

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m.

En complément de cette disposition, les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Toutefois, une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.

Un dépassement de la hauteur du soubassement de 1,20 mètre maximum est autorisé :
- pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc…) ~~et les portails~~.
- pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

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

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

4- Dispositions diverses

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

ARTICLE AUS 12 - STATIONNEMENT

1- Dispositions générales

Les normes minimales relatives au stationnement sont définies au point 3 des dispositions applicables en toutes zones.

2- Normes et surfaces minimales de stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Habitat

Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ~~et un maximum de 3 places exigées par logement~~ Il ne pourra être exigé plus de 3 places par logement.

Des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés et pour les voitures d'enfant devront être également prévues.

Équipements publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Hôtels

Une place par chambre.

Camping - caravaning

Le nombre d'aires doit permettre le stationnement de tous les véhicules des usagers, des visiteurs et des services de jour comme de nuit, et ceci, en dehors des voies publiques et des voies internes de desserte.

ARTICLE AUS 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUS 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE AUS 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AUS 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Si la parcelle est desservie par un réseau de communication électronique, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par les cahiers des charges de Cœur d'Essonne Agglomération.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Dans le secteur A* est autorisé le changement de destination en faveur de l'artisanat, de l'hôtellerie et de la restauration au titre de l'article R.123-12 2° du Code de l'Urbanisme.

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone A.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 (3ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Toutes constructions, tous ouvrages ou travaux non mentionnés à l'article A 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les secteurs situés le long des RN 104, RD 19 et RD 133, le recul prévu à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique.

Règles applicables

- Les constructions à usage agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation ou d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles. L'implantation des constructions devra être envisagée afin de ne pas porter atteinte à l'économie générale de l'exploitation notamment en termes de surface, d'accessibilité, de qualité de l'aménagement et de l'insertion dans le site.

Pour l'application des dispositions des paragraphes précédents, une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiments, matériel, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalente à l'activité minimale d'assujettissement, défini par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

- Les installations ou dépôts classés ou non, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en sont le complément (y compris les dépôts d'hydrocarbures).

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne remettent pas en cause l'unité agricole dans lequel elles sont implantées.

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

- Les aménagements de protections acoustiques s'ils sont réalisés dans l'emprise de la Francilienne et de ses abords immédiats ou pour établir la protection phonique vis à vis de la RD 19.

- Dans le secteur A *, au titre de l'article R.123-12 2° du Code de l'urbanisme, les bâtiments agricoles repérés sur le document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination en vue d'une destination suivante : hôtel, restaurant, bureaux, activité artisanale, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

- Pour les édifices remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute démolition est interdite, sauf si la réhabilitation du bâtiment existant n'est pas envisageable pour des raisons techniques et économiques.

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement planté, espace paysager » : toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des

aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.

- En présence de zone susceptible d'être humide, toute urbanisation devra faire l'objet d'une étude montrant ou non le potentiel humide de la zone concernée. En cas de présence avérée de zone humide, les déblais, remblais, imperméabilisation, travaux de drainage pourront faire l'objet d'interdictions ou de restrictions au cas par cas.

- La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants ; des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Création de voirie

Des conditions particulières peuvent toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Rappels

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

2- Alimentation en eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations. Au cas où un réseau collectif de distribution d'eau potable serait existant à proximité, le branchement à ce réseau serait obligatoire.

3- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de la

Vallée Orge Aval établi en application du Code de la Santé Publique et du règlement d'assainissement intercommunal élaboré Cœur d'Essonne Agglomération et annexés au présent PLU.

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

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacués conformément aux exigences des textes réglementaires.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
Tout raccordement au réseau d 'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L 'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n 'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d 'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d 'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet Zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie1B des eaux de surface.

4- Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Les ouvrages des réseaux de télécommunications et de vidéocommunication 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

Sans objet.

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

Règle générale :

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cas particulier :

Dans le cas de l'extension d'une construction existante non conforme aux règles du présent PLU, l'extension pourra être réalisée en prolongement de la façade.

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

Les constructions pourront être implantées :
- soit en limite séparative
- soit en retrait d'au minimum 8 mètres des limites séparatives

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

Lorsque deux constructions à usage d'habitation implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de recul minimale de 8 mètres.
Cette distance ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus haut.

Par ailleurs, il n'est pas fixé de règle pour les serres agricoles.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1- Règle générale

La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage soit R+1+C.

Dans les autres cas, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

Pour les équipements agricoles de caractère exceptionnel (silos, ...) il n'est pas fixé de limitation de hauteur.

2- Dispositions spécifiques

La hauteur des installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, peut atteindre 25m maximum sous réserve de ne pas être implanté à moins de 50m d'une zone UCV, UFB, UR, UV et AUD.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt de lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les adjonctions ou modifications sur les constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Traitements des façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions et le paysage avoisinants. Les choix de matériaux tiendront compte de leur insertion dans l'environnement et, notamment, dans le fait qu'ils peuvent être vus de loin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses…) est interdit.

Traitement des clôtures

Règle générale
Tant en bordure de voie qu'entre les terrains, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat et, en tout état de cause, avec le paysage agricole.

En cas de réalisation sur le terrain d'un dépôt de plein air de quelque nature qu'il soit, le terrain sera entièrement clôturé tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. Les clôtures seront, dans tous les cas, doublées de plantations.

Règle applicable aux clôtures sur rue
La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m.

Les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et de 1 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Un dépassement de la hauteur du soubassement de 1,20 mètre maximum est autorisé :
- pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc…) ~~et les portails~~.
- pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles pourront notamment être masquées par de la végétation à feuillage persistant.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1, L.113-2, L.113-6, L.113-7 et L.171-1 du Code de l'urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable» les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE A 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ab

La zone Ab est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est une zone qui est réservée à l'accueil d'un projet de maraîchage biologique.

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s'appliquent aussi dans la zone A.

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

ARTICLE Ab 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2- Rappels

Toutes constructions, tous ouvrages ou travaux non mentionnés à l'article A 2.

ARTICLE Ab 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles de maraîchage : serres, chassis, tunnels, …
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages hydrauliques (bassins) dans la mesure où elles ne remettent pas en cause l'unité agricole dans lequel elles sont implantées.
- En présence de zone susceptible d'être humide, toute urbanisation devra faire l'objet d'une étude montrant ou non le potentiel humide de la zone concernée. En cas de présence avérée de zone humide, les déblais, remblais, imperméabilisation, travaux de drainage pourront faire l'objet d'interdictions ou de restrictions au cas par cas.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ab 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE Ab 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

5- Rappels

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

6- Alimentation en eau potable

Toute construction qui requiert l'usage de l'eau potable doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations. Au cas où un réseau collectif de distribution d'eau potable serait existant à proximité, le branchement à ce réseau serait obligatoire.

7- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de la Vallée Orge Aval établi en application du Code de la Santé Publique et du règlement d'assainissement intercommunal élaboré Cœur d'Essonne Agglomération et annexés au présent PLU.

c) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
Tout raccordement au réseau d 'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L 'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

d) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. Est préconisée la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau ou dans le milieu naturel (notion de rejet Zéro,).

ARTICLE Ab 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE Ab 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait d'au minimum 8 mètres des limites séparatives

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE Ab 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ab 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1- Règle générale

La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres au point le plus haut.

2- Dispositions spécifiques

La hauteur des installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, peut atteindre 25m maximum sous réserve de ne pas être implanté à moins de 50m d'une zone UCV, UFB, UR, UV et AUD.

ARTICLE Ab 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt de lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

ARTICLE Ab 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Article Ab 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ab 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE Ab 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ab 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Cette zone est composée de sites naturels ou paysages qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme.

Le secteur Na correspond au périmètre de préemption des espaces naturels sensibles ainsi qu'aux bords de l'Orge, aux Cendrennes, et à divers espaces boisés protégés de grande qualité, notamment dans le secteur Clause Bois Badeau. Les constructions y sont interdites à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur de la forêt régionale et des bords de l'Orge. Les infrastructures nationales, départementales et communales y sont, cependant, admises sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.

Dans le secteur Nb, des aménagements limités des constructions existantes pourront être admis, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique présentés en annexe. De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones s’appliquent aussi dans la zone N.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 (3ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Sont interdits

Toute construction nouvelle, ainsi que les dépôts, garages, affouillements et exhaussements de sols, hormis les constructions et installations visées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément aux articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

En présence de zone susceptible d'être humide, toute urbanisation devra faire l'objet d'une étude montrant ou non le potentiel humide de la zone concernée. En cas de présence avérée de zone humide, les déblais, remblais, imperméabilisation, travaux de drainage pourront faire l'objet d'interdictions ou de restrictions au cas par cas.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone (Na et Nb)

- Pour les édifices remarquables protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute démolition est interdite, sauf si la réhabilitation du bâtiment existant n'est pas envisageable pour des raisons techniques et économiques.

- Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement planté, espace paysager » : toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.

- Les aménagements de protections acoustiques s'ils sont réalisés dans l'emprise de la Francilienne et de ses abords immédiats ou pour établir la protection phonique vis à vis de la RD 19.

- Les constructions édifiées dans les zones susceptibles de présenter un risque d'inondabilité (annexe servitudes) sous réserve qu'elles respectent les règles et les conditions fixées par le Plan d'Exposition aux Risques d'Inondations (P.E.R.I.).

- Pour les secteurs situés le long des RN 104, RD 19 et RD 133, le recul prévu à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique.

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles doivent respecter les prescriptions du PERI.

De plus sont autorisés dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Nb)

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement pourront être autorisées des extensions modérées d'au maximum 30 m² de la surface de plancher dans la mesure où la construction finale n'excède pas 120 m² de surface de plancher.

- Les installations strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, et sous réserve qu'elles ne puissent pas être implantées dans des zones constructibles ou agricoles voisines.

- Les aires de sports et de loisirs, équipements légers de loisirs, centres équestres et aires de stationnements strictement liées à l'activité de sports et loisirs, et sous réserve qu'elles soient traitées en paysager.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m, notamment pour les constructions situées en second rang par rapport à la voie.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours.

La création de voies nouvelles privées même inclues totalement dans les terrains, est interdite sauf si celles-ci s'avèrent strictement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans l'article N 2-2 du présent règlement.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1- Alimentation en eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations. Au cas où un réseau collectif de distribution d'eau potable serait existant à proximité, le branchement à ce réseau serait obligatoire.

2- Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de la Vallée Orge Aval établi en application du Code de la Santé Publique et du règlement d'assainissement intercommunal élaboré par Cœur d'Essonne Agglomération et annexés au présent PLU.

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

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacués conformément aux exigences des textes réglementaires.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d 'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.
Tout raccordement au réseau d 'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L 'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés puits d 'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet Zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, soit 550 m^3 pour 1 hectare imperméabilisé, le débit de pointe ruisselé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l 'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie1B des eaux de surface.

3- Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Les ouvrages des réseaux de télécommunications et de vidéocommunication 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

Sans objet.

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

Règle générale

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 12 m par rapport à l'axe des voies.

Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait la marge minimale est de 3m.

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

Rappel :

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou la face supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

Règle générale

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives avec, dans tous les cas, une distance (D) entre la façade et la limite séparative de D= H avec un minimum de 8,00 m.

Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Rappel :

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou la face supérieure de la dalle en cas de toiture terrasse.

1 - Règle générale

Les constructions édifiées en vis-à-vis sur un même terrain sont autorisées, à condition que soit respecté, dans tous les cas une distance (D) entre la façade et la limite séparative D= H avec un minimum de 8,00 m.

2 - Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur (H) des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel existant avant travaux.

1- Règle générale

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

2- Dispositions spécifiques

La hauteur des installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, peut atteindre 25m maximum sous réserve de ne pas être implanté à moins de 50m d'une zone UCV, UFB, UR, UV et AUD.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel :

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 (art. R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

1- Traitement des clôtures

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 1,80 m.

Les clôtures sur rue devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et de 1 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Dans tous les cas, elles pourront être doublées de haies vives.

Un dépassement de la hauteur du soubassement de 1,20 mètre maximum est autorisé :
- pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) ~~et les portails~~.
- pour les clôtures des terrains situés à l'angle de deux voies.

A l'intérieur du périmètre du P.E.R.I, les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

2- Dispositions diverses

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, de type antennes ou pylônes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

1- Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et en dehors des espaces prévus à l'article 13 de chaque zone du P.L.U.
Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

2- Normes et surfaces minimales de stationnement

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisée (généralement en m² surface de plancher.) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi à deux chiffres après la virgule. Le total général obtenu, après addition des calculs par type de destination, sera arrondi au nombre de places supérieur.

Habitat

Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ~~et un maximum de 3 places exigées par logement~~ Il ne pourra être exigé plus de 3 places par logement.

Équipements publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité…) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1, L.113-2, L.113-6, L.113-7 et L.171-1 du Code de l'urbanisme, qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les plantations et arbres existants devront être maintenus ou remplacés par un nombre d'arbres égal et en essences équivalentes aux arbres abattus.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « alignement, planté, espace paysager », les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-23g du Code de l'urbanisme.

Pour les alignements plantés repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ils seront conservés ou remplacés par des plantations d'alignement équivalentes.

A l'intérieur du périmètre du P.E.R.I, les plantations d'arbres faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

Pour les limites avec la RD 19

Les aires de stationnement devront être isolées de l'emprise de la voirie par un merlon bas (hauteur 1,5 à 2 m minimum) d'au moins 6 m de large, planté d'une haie champêtre d'un développement maximum de 2 m de hauteur. Ce merlon prendra appui pour toute sa largeur dans les terrains, objets des demandes d'autorisation de construire.

Pour les limites avec la RD 19 et pour toutes les limites aboutissant à des voies, notamment avenue de la commune de Paris, desservant les terrains des secteurs Maison Neuve, Cochets et Moinerie, les limites séparatives perpendiculaires à l'axe des voies et aboutissant à celles-ci seront également plantées d'une haie champêtre de 2 m de large minimum.
Ces haies champêtres pourront être conçues de façon à être communes à deux terrains voisins.

Pour le secteur limitrophe avec la RN 104

Les plantations imposées dans les espaces libres de toutes constructions, hormis celles réalisées sur les aires de stationnement, devront être effectuées sous forme de bosquets denses d'au moins 15 sujets à moyen développement.

Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE N 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

ANNEXE 1 : ÉLEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 et L.151-23DU CODE DE L'URBANISME

Liste des éléments de patrimoine bâti et des espaces paysagers à protéger en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique :

BATIMENTS ET ÉDIFICES REMARQUABLES :

Eléments du patrimoine	adresse
Eglise St Pierre	Rue St Pierre Rue Ste Geneviève
Château la Fontaine	Rue Salvador Allende
Maisons de ville	Rue St Pierre
Mairie et son parvis	Rue de la Mairie
Pavillon les sorbiers	Avenue Lucien Clause
Clause bâtiment des machines	Avenue Lucien Clause
Villa Bellevue	Rue Jules Marquis
Château de Rosières	Rue Salvador Allende
Ferme Maison Neuve	Avenue de la Commune de Paris
Gare sncf	Place de la Gare
Fontaine	Rue Ernest Ducrot
Moulin du carouge	Rue de Valorge
Anciens corps de ferme	Rue Salvador Allende
Maisons de ville anciennes	Rue Salvador Allende
Maisons de ville	Rue du Général Leclerc
Château de la Garde	Avenue du Colonel Rozanoff
Maisons de ville	Rue de Cossigny
Anciens corps de ferme	Rue de Cossigny
Corps de ferme	Rue de Leuville
Ferme des Cochets	Rue Henri Roi Tanguy
Pavillon ancien de l'école Chevrier	Rue Danielle Casanova
Cinéma 220	Rue Anatole France
Pavillon district de l'Essonne	Rue du Carouge

ENSEMBLES URBAINS BATIS REMARQUABLES :

Eléments du patrimoine retenus	adresse
cite jardin	Rue Jean Rongière
Maisons de ville	Rue Danielle Casanova
Façades sur rue Bâti ancien	Rue du Général Leclerc
Façades sur rue Bâti ancien rue de la mairie	Rue de la Mairie
Le pavillon	Rue du Carouge

ALIGNEMENT PLANTÉ OU ESPACE PAYSAGER :

éléments du patrimoine retenus	Adresse
alignement plante	Avenue Lucien Clause
alignement plante	Boulevard de la République
espace planté entre la ZI de la Moinerie et le quartier pavillonnaire	Avenue de la Commune de Paris
alignement plante	Avenue Georges Guynemer
mail du château la fontaine	Avenue Salvador Allende
coteaux st pierre	Rue de St Geneviève Rue du 19 mars 1962 Rue Henri Douard
bassin et parc du château de la garde	Rue du Colonel Hussenot
Parc du château La Fontaine	Rue Salvador Allende
Espace verts ZI Maison Neuve	ZI Maison Neuve
Berges du Blutin	Berges du Blutin
Parc les Cendrennes	Quartier des Cendrennes
Aménagement paysager	Entre le bois des Joncs Marins et les Cendrennes

ANNEXE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN PLUS DES REGLES DU PLU ISSUES D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 – Les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme.

2 – Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites dans les annexes du présent P.L.U.

3 – Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain (D.P.U.),
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4– Le règlement sanitaire départemental de l'Essonne.

5- Les règlements de lotissement : La commune de Brétigny-sur-Orge ne comporte pas de lotissements de plus de dix ans dont les règles particulières ont été maintenues. Les dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme ne concernent pas cette commune.

6- La protection des abords des routes à grande circulation : articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme

A Brétigny-sur-Orge, les dispositions de l'article L.111-6 à L.111-10 s'appliquent à :

- La RN104, voie express (décret du 21 juin 1976) – section A10 – RD133 et à la RN104 déviation d'agglomération (décret du 3 août 1979) – section RD133 – RN446 sur 2 x 100 mètres.

- La RD19, déviation d'agglomération (décret du 3 août 1979) section RN20 – RN445, sur 2 x 100 mètres.

- La RD133, route à grande circulation (décret du 3 août 1979) section RN104 sur 2 x 75 mètres.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être appliquées si elles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

7 – Les différentes règlementations portant sur la prise en compte des risques

a. Risque de retrait/gonflement d'argiles

La commune de Brétigny-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses.

En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

b. Risques liés aux transports de matières dangereuses (Gaz et Trapil)

Quatre canalisations impactent le territoire.

Dans la zone des effets létaux significatifs reportée sur le document graphique sont interdits les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif recevant plus de 100 personnes et les Immeubles de Grande Hauteur.

Dans la zone des 1ers effets létaux reportée sur le document graphique sont interdits les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif de 1ère à 3ème catégorie et les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone des effets létaux irréversibles reportée sur le document graphique, le transporteur devra être informé de tout projet.

Des mesures compensatoires peuvent être fixées sur demande formelle auprès des gestionnaires et seront à la charge de l'aménageur.

c. Risque d'inondation

Les constructions situées dans les zones bleue et rouge reportées sur le document graphique, devront respecter les prescriptions fixées par le PERI, notamment dans les zones Na et UI du PLU. Le PERI est annexé au dossier de PLU.

L'élaboration du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) des vallées de l'Orge et de la Sallemouille a été prescrit le 21 décembre 2012. Les cartes d'aléas provisoires sont annexées au dossier de PLU.
Dans les zones impactées par les cartes d'aléas, les autorisations du droit des sols seront examinées au cas par cas en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

d. Protection des abords des cours d'eau

Les constructions devront respecter un retrait de 6 mètres minimum et de part et d'autre des cours d'eau et notamment du Blutin.

e. Zones humides

En présence susceptible de zone humide, toute urbanisation devra faire l'objet d'une étude montrant le potentiel humide de la zone concernée.

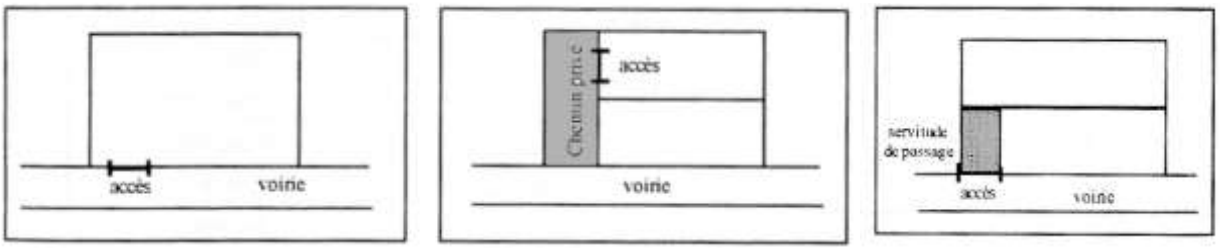
ANNEXE 3 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

Abri

Construction annexe à l'habitation destinée à des usages domestiques : abri de jardin, abri bois, etc…

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire appartenant à une personne publique et ouvert ou aménagé à l'usage direct du public.

Annexe

Une annexe est définie en fonction de deux critères :
- fonctionnel : elle ne doit pas avoir le même usage que la construction principale, doit remplir des fonctions accessoires non affectées à l'habitation (abris de jardin, serre, garage, carport…), et ne doit pas être contiguë à la construction principale.
- de taille :
  - l'emprise au sol d'une annexe doit être inférieure à 25 m²
  - la hauteur d'une annexe est limitée à 2,60 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, et à 3,50 mètres au faîtage

Activité artisanale

Entreprise comptant généralement 10 salariés au plus, dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation, destiné à la vente, à la réparation...

Attique

Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs

Baie

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Chien-assis

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture

Dans le présent règlement, désigne tout type de construction (mur, muret, grille…etc.) ou de plantation de végétaux (haie), qui délimite l'alignement.

Combles

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Cour

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit

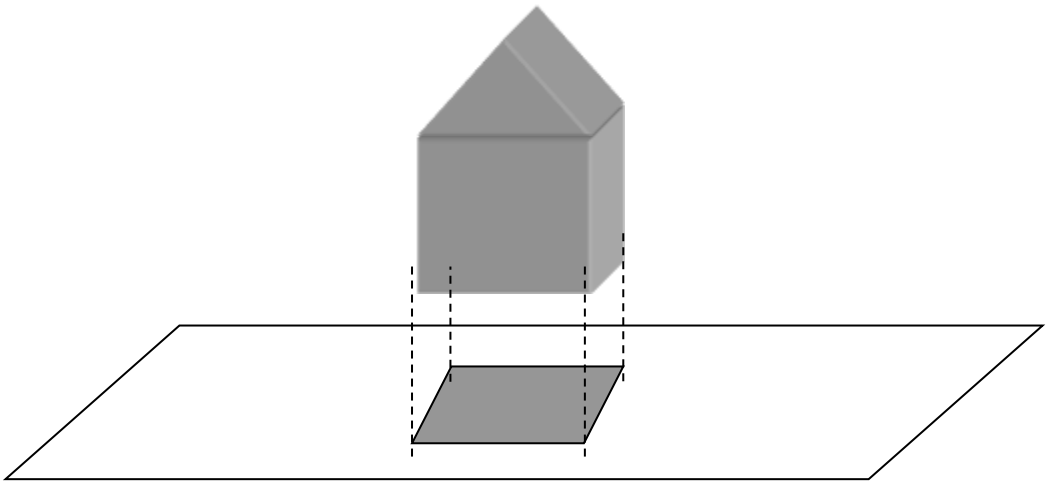
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Encorbellement

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Emprise au sol

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Les parties de construction ayant une hauteur supérieure de 0,60 mètre à compter du sol naturel constituent de l'emprise au sol.



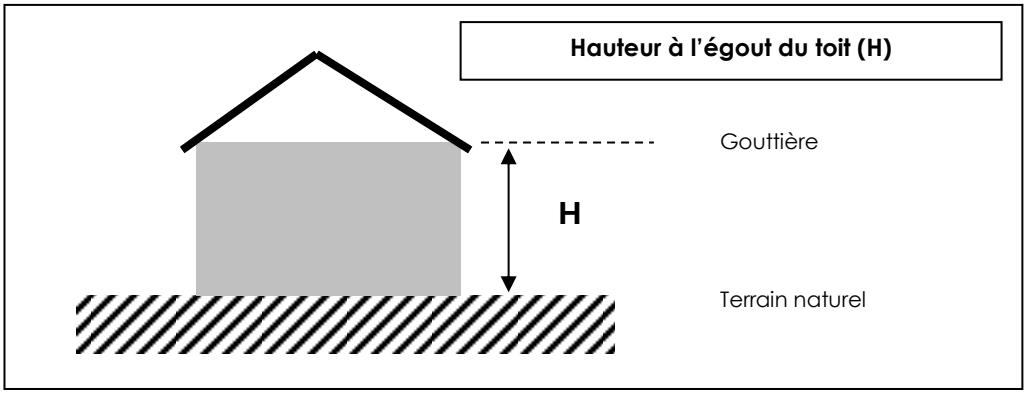
Faîtage

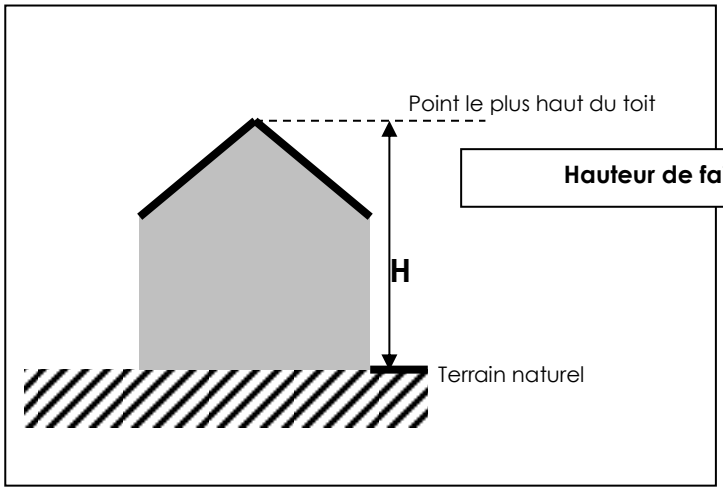
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur).

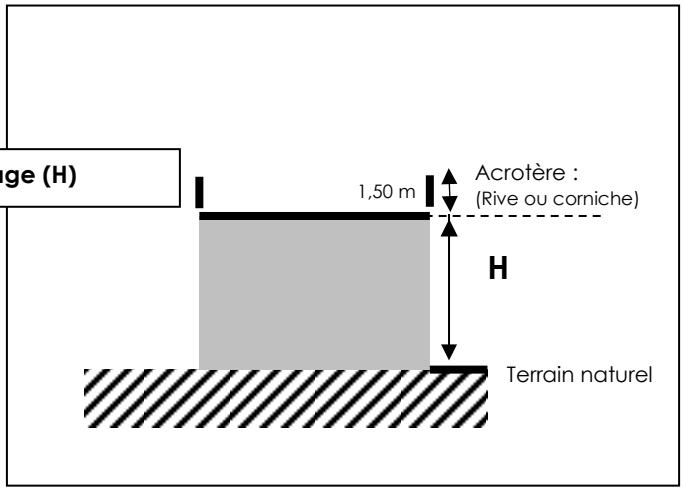
Hauteur

(H) est la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle de la toiture-terrasse, c'est-à-dire au point bas de l'acrotère, par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale (H) au faîtage d'une construction est déterminée par la pente de la toiture maximale définie à 45° (pente 1/1).
La hauteur maximale (H) des acrotères est définie à 1,50 m et mesurée par rapport à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse.







Limite de fait

Ligne moyenne décrite par l'implantation des constructions existantes.

Limite séparative

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

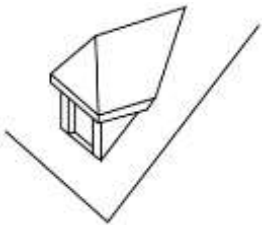
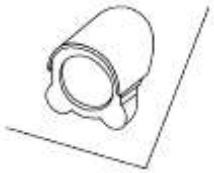
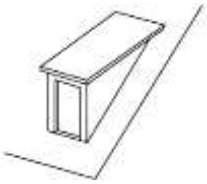
Loggia

Balcon ouvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Lucarne

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale.

Lucarnes autorisées :

Lucarne Jacobine ou Chevalet	 Lucarne Capucine	Lucarne Meunière ou pendante	
Lucarne rentrante	Lucarne bombée ou cintrée	 Lucarne en oeil-de-boeuf	
 Lucarne rampante	Lucarne en forme de trapèze ou hollandaise	Outeau	

Marge de reculement (D)

La marge de reculement est la distance (D) qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou qui sépare plusieurs constructions entre elles.
Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimale est comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative qui en est la plus rapprochée.
Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimale est comptée perpendiculairement entre les points les plus proches qui séparent les façades.

Mitoyenneté

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Mur de soutènement

Mur réalisé pour soutenir les terres en dessous de la clôture.

Ouvertures

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

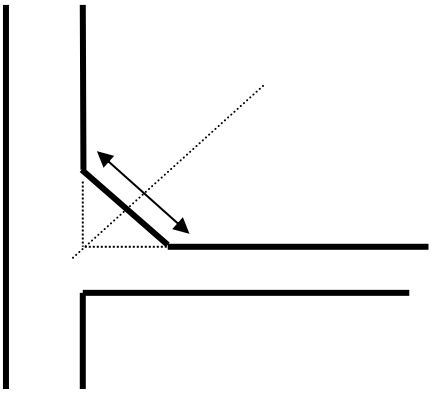
- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit sauf si l'allège est située à une hauteur d'au moins 1, 90 m au-dessus du niveau du plancher ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide (pavés de verre) ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel
- les ouvertures si l'allège est située à plus d'1,90 m au-dessus du plancher à l'étage et à plus de 2,60 m en rez-de-chaussée

Pan coupé

Le pan coupé est le mur perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



Pan de toiture

Surface plane de toiture

Saillie

Elément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade

Sous-sol

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture,…).

Surface de plancher :

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10% des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie

Le terme de voie s'applique aux éléments suivants :
- les routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile
- les routes, rues, chemins publics futurs figurants sur le document graphique et desservant plusieurs terrains,
- les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).