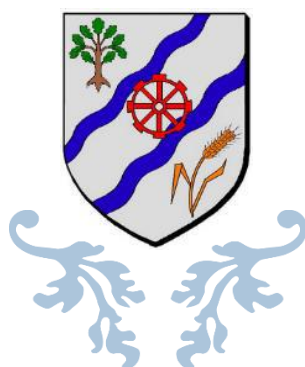




REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme de Gironville-sur-Essonne



* * * * *

Table des matières

Avant-propos.....	2
Dispositions générales.....	3
Article 1 : champs d’application territoriale du PLU	3
Article 2 : portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation du sol	3
Article 3 : division du territoire en zones	4
Article 4 : adaptations mineures	6
Article 5 : disposition diverses.....	Erreur ! Signet non défini.
Dispositions applicables à la zone U.....	8
Dispositions applicables à la zone A.....	18
Dispositions applicables à la zone N.....	27



Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ◆ la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- ◆ la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- ◆ la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- ◆ la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) du 27 juillet 2010 ;
- ◆ la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- ◆ la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014...

Cadre réglementaire :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3.

Article L151-8 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.



Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.123-1 à R.123-14-1 en vigueur au 31 décembre 2015.

Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Gironville-sur-Essonne**.

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles R111-1 ancien et suivants du Code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de L111-3 du Code rural et de la pêche - maritime doit être prise en considération.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

En application de l'article R*123-10 ancien du Code de l'urbanisme, dans le cas :

- 1. d'un lotissement ;**
- 2. de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;**

les règles édictées par le présent règlement sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble du terrain loti ou à diviser.

En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France, service régional de l'archéologie, 47, rue Le Peletier 75009 Paris.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».



Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Article 3 : division du territoire en zones

Article R.123-5 du Code de l'urbanisme

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Deux zones U sont identifiées :

- ◆ *Les zones U sont vouées à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.*
- ◆ *La zone Ui est vouée à accueillir les mêmes constructions définies par la zone U, sous réserves de conditions induites par la proximité avec le secteur inondable.*

Article R.123-6 du Code de l'urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Aucune zone AU présente.

Article R.123-7 du Code de l'urbanisme

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- 2° : Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Deux zones A sont identifiées :

- ◆ *Les zones A, destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.*
- ◆ *Les zones Ap, sont des espaces agricoles inconstructibles pour des raisons paysagères, de continuité écologique ou de protection du puits de captage d'eau potable.*

Article R.123-8 du Code de l'urbanisme

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- 2° : Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Deux zones N sont identifiées :

- ◆ *La zone N est uniquement destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires aux fonctionnements des équipements collectifs ou de services publics. Il s'agit d'une zone à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental, des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.*
- ◆ *La zone Ni est à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental, des risques naturels ou des nuisances qui les caractérisent.*

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

- des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ;
- des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L.152-3 du Code de l'urbanisme).

Zone U



Dispositions applicables à la zone U

Caractère et vocation de la zone

- ◆ La zone U est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.
 - ◆ La zone Ui est vouée à accueillir les mêmes constructions définies par la zone U, sous réserves de conditions induites par la proximité avec le secteur inondable.
-

Article U1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions destinées à l'industrie.
3. Les entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres carrés.
4. Les carrières.
5. Les parcs d'attraction.
6. Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
7. Les habitations légères de loisirs.
8. Les dépôts d'épaves.

Article U2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixées sur cette zone (pièce n°3 du dossier de PLU).
2. Les annexes sont limitées à deux par unité foncière (hors piscine).
3. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
4. En cas de division foncière les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.
5. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
6. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application des Codes de la santé publique et de l'environnement.
7. Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.

8. Dans les zones identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas d'exécution d'un programme de logements celui-ci doit comporter la réalisation d'un logement social.

En zone Ui les constructions et installations sont autorisées à condition de :

- *réaliser au préalable une étude du sol ;*
- *réaliser des fondations adaptées aux risques d'inondation ;*
- *exécuter une élévation des constructions par rapport au terrain naturel.*

Article U3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
2. Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
4. Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.
5. Les voies doivent avoir une largeur minimale de :
 - 3,50 mètres si elles ne desservent qu'un seul logement ;
 - 5,00 mètres si elles desservent entre 2 et 4 logements ;
 - 6,00 mètres si elles desservent 5 logements ou plus.

La largeur minimale des accès et des voies ne s'applique pas dans les secteurs identifiées par une orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article U4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.



Alimentation en eau potable

3. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
4. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
5. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
6. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
7. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Eaux usées

8. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques (prescriptions techniques). Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.
9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejet ainsi que des restrictions horaires ou des prétraitements peuvent notamment être imposés.
10. Les eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisine collectives...) doivent respecter les prescriptions technique imposées par le service gestionnaire.
11. Les eaux résiduelles des parkings doivent être évacuées vers le réseau collectif d'eaux usées après prétraitement.
12. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être rejetées au réseau collectif d'assainissement selon un débit maximum de 5 litres/s. Dans le cas des piscines de volume utile supérieur à 100 m³, une demande d'autorisation de rejet doit être formulée auprès du service gestionnaire avant rejet (vidange de la piscine).
13. Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux collectifs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

14. Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ou directement dans la rivière de l'Essonne. 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.



15. 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 milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans.
16. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet. Concernant les rejets en cours d'eau, un dispositif de prétraitement peut être requis dans la mesure où ces rejets seraient susceptibles de nuire au milieu naturel.

Electricité

17. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Les frais d'extension de ligne et de raccordement au réseau doivent se faire à la charge du pétitionnaire.

Article U5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article U6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions, hors annexes, doivent être implantées dans une bande de terrain située entre 5 et 40 mètres par rapport à l'alignement des voies. Lorsque le terrain est à angle de plusieurs voies, cette disposition ne s'applique que pour la voie pour laquelle elle est le plus appropriée.
2. Les annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. Lorsque le terrain est à angle de plusieurs voies, cette disposition ne s'applique que pour la voie pour laquelle elle est le plus appropriée.

Article U7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative,
 - Soit avec un recul minimum compté horizontalement au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Article U8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés

1. Les constructions destinées à l'habitation non accolées doivent être implantées les unes par rapport aux autres avec un recul minimum compté horizontalement de 20 mètres. Ce recul est majoré de 2 mètres dans le cas où une construction destinée à l'habitation comporte une ou plusieurs baies vitrées.

Article U9 : l'emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des habitations doit être supérieure à 80 mètres carrés.
2. Les annexes ne peuvent pas excéder 30 m² chacune (hors piscine).

Article U10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction).

1. La hauteur maximale des constructions (hors annexes) est de 9 mètres, avec au maximum un rez-de-chaussée, un niveau et des combles (R+1+C).
2. La hauteur maximale des annexes est de 5 mètres.
3. Les façades des constructions et annexes doivent présenter une hauteur minimum de 2 mètres, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article U11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités :

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages tout en respectant le nuancier annexé.
2. Les architectures typiques des autres régions (maisons basques, alsaciennes ou chalets savoyards...) sont interdites.

Couverture des toitures :

3. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
4. En cas d'implantation de panneaux solaires d'une surface supérieure à 30 mètres carrés ou supérieure à 50 % du pan concerné de la toiture, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures en remplacement des éléments de couverture.
5. La couverture des pans de toiture des extensions doit être identique à la construction faisant l'objet de l'extension.
6. Les couvertures des annexes de plus de 10 mètres carrés devront être identiques à la couverture du bâtiment principal (couleur, forme et matériaux des tuiles).



Parements extérieurs :

7. Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate et naturelle.
8. La couleur du bardage des extensions doivent être identiques à la construction faisant l'objet de l'extension.

Clôtures :

9. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
10. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.
11. Les clôtures implantées à l'alignement du domaine public doivent être en harmonie avec la construction principale et constituées soit :
 - D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
 - D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments de clôtures verticaux ou horizontaux d'aspect bois, en PVC ou en aluminium.

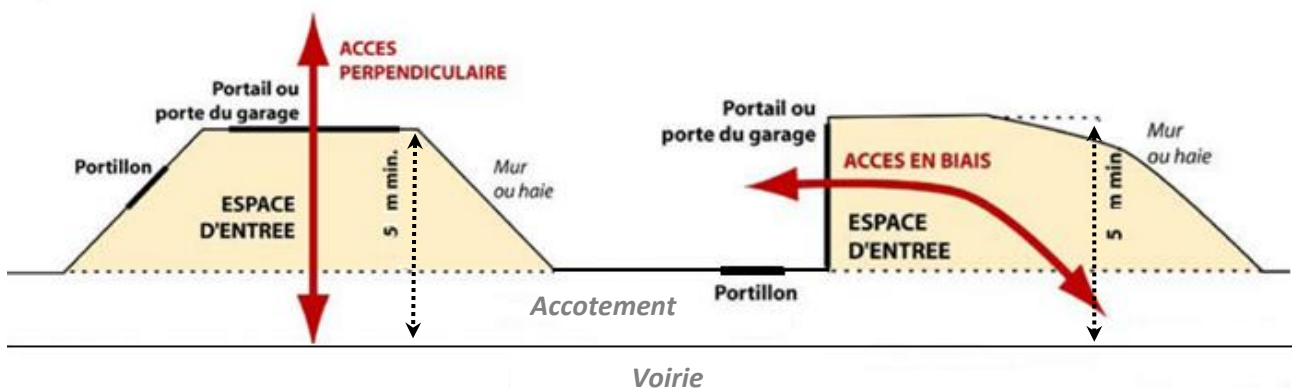
Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures :

12. Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits

Aménagement des abords des constructions :

13. Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.
14. Les inscriptions et les enseignes publicitaires sont interdites, exception faite des activités économiques présentes sur le territoire de la commune.
15. Pour les nouvelles constructions, les portails doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de la voie.



Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article U12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité et particulièrement dans le cadre des écoquartiers et nouveaux quartiers urbains.
4. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadencés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
5. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
 - un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
 - un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;
 - **le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.**
6. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
 - un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;
 - **dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.**
7. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
8. Le changement de destination des garages est interdit



Pour les constructions d'habitation :

9. Les aires de stationnement, bâties ou non, affectée aux véhicules motorisés, ne peuvent pas être inférieure à :
 - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - 2 places de stationnement par logement dans les autres cas ;
10. pour les opérations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, les aires de stationnement, bâties ou non, affectée aux vélos, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement et un local de 10 mètres carrés minimum.

Pour les constructions de commerce et d'activités de service :

11. pour les activités de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher :
 - les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieure à 1 place par tranche de 10 employés.
12. Les aires de stationnement, bâties ou non, affectée aux véhicules de livraison, ne peuvent pas être inférieure à 1 aire de livraison par tranche de 1 000 m² de surface de plancher. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,2 mètres de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 mètres carrés.

Article U13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 60 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales en tenant compte des prescriptions et préconisations citées en annexe.
3. Les dépôts à ciel ouvert liés à une activité économique seront masqués des voies ouvertes à la circulation publique par des plantations.
4. Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

Article U14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Article U15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forage avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existant à proximité du site d'implantation.
3. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'habitation, celles-ci doivent présenter des performances énergétiques améliorées de 5 % par rapport à la réglementation thermique en vigueur.

Article U16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain.
2. Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.



Zone A



Dispositions applicables à la zone A

Caractère et vocation de la zone

Deux zones A sont identifiées :

- ◆ La zone A destinée à d'accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.
- ◆ La zone Ap est uniquement destinée à accueillir les construction et installations nécessaires aux fonctionnements des équipements collectifs ou de services publics. Il s'agit d'une zone A à protéger en raison de la qualité des paysages et des continuités écologiques.

Article A1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiée au plan de zonage, les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites.

Dans la zone A :

1. Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou non mentionnées à l'article A2.

Dans la zone Ap :

2. Les constructions et installations non mentionnées à l'article A2.

Article A2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, 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.
3. Les annexes et extensions des constructions d'habitation existantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
4. Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination en habitation, bureau, restaurant, commerce, hébergement hôtellerie, équipements collectifs, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Article A3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
2. Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Alimentation en eaux potables

3. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
4. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
5. En cas d'usage non unifamilial (établissement recevant du public, ferme auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...), toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du Code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé pour le contrôle des eaux.
6. En cas d'usage simultané d'un puits/captage/forage privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.



8. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Eaux usées

9. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques (prescriptions techniques). Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.
10. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejet ainsi que des restrictions horaires ou des prétraitements peuvent notamment être imposés.
11. Les eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisine collectives...) doivent respecter les prescriptions technique imposées par le service gestionnaire.
12. Les eaux résiduelles des parkings doivent être évacuées vers le réseau collectif d'eaux usées après prétraitement.
13. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être rejetées au réseau collectif d'assainissement selon un débit maximum de 5 litres/s. Dans le cas des piscines de volume utile supérieur à 100 m³, une demande d'autorisation de rejet doit être formulée auprès du service gestionnaire avant rejet (vidange de la piscine).
14. Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux collectifs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

15. Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ou directement dans la rivière de l'Essonne. 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.
16. 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 milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans.
17. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet. Concernant les rejets en cours d'eau, un dispositif de prétraitement peut être requis dans la mesure où ces rejets seraient susceptibles de nuire au milieu naturel.



Electricité

18. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Les frais d'extension de ligne et de raccordement au réseau doivent se faire à la charge du pétitionnaire.

Article A5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions, extensions et annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

Article A7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit avec un recul minimum compté horizontalement au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Article A8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.

1. Les annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres.

Article A9 : l'emprise au sol des constructions

1. La superficie cumulée des extensions des constructions d'habitation est limitée à 20 m² d'emprise au sol comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

Article A10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction).

1. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations aux équipements collectifs ou de services publics.



Article A11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités :

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Pour les constructions d'habitations :

2. Les constructions et extensions doivent respecter les dispositions de l'article U11 du présent règlement.

Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole :

Couverture des toitures

3. Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate.
4. L'emploi de bardeaux d'asphalte et de tôles galvanisées est interdit.
5. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
6. En cas d'implantation de panneaux solaires d'une surface supérieur à 30 mètres carrés ou supérieur à 50 % du pan concerné de la toiture, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures en remplacement des éléments de couverture.
7. Les couvertures des toitures doivent être conformes au nuancier du PNR Gâtinais annexé et présenter une couleur ton sur ton.

Parements extérieurs

8. Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate.
9. Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate.
10. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
11. Les tons très vifs sont interdits pour les enduits, les bardages métalliques et les bardages bois.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Aménagement des abords des constructions

12. Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.



Article A12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
3. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
4. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
5. Des dispositions devront être prises pour réserver les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent en dehors des voies affectées à la circulation publique.
6. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
7. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
 - un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
 - un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;
 - **le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.**
8. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
 - un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;
 - **dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.**



9. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
10. Le changement de destination des garages est interdit

Pour les constructions d'habitation :

11. Les aires de stationnement, bâties ou non, affectée aux véhicules motorisés, ne peuvent pas être inférieure à :
 - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - 2 places de stationnement par logement dans les autres cas ;
12. pour les opérations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, les aires de stationnement, bâties ou non, affectée aux vélos, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement et un local de 10 mètres carrés minimum.

Article A13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales en tenant compte des prescriptions et préconisations citées en annexe.
2. Les dépôts à ciel ouvert liés à une activité économique seront masqués des voies ouvertes à la circulation publique par des plantations.
3. Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

Article A14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article A15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'habitation, celles-ci doivent présenter des performances énergétiques améliorées de 5 % par rapport à la réglementation thermique en vigueur.

Article A16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain.
2. Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.



Zone N



Dispositions applicables à la zone N

Caractère et vocation de la zone

- ◆ La zone N, à protéger en raison de la qualité de ses milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique. Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- ◆ La zone Ni, correspond aux secteurs de la commune situés dans la vallée de l'Essonne et présentant un risque d'inondation. A l'intérieur de cette zone les constructions sont soumises à des prescriptions particulières mentionnées lors de l'article N2.

Article N1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiée au plan de zonage, les constructions et installations de toute nature sont interdites.

1. Les constructions et installations non mentionnées à l'article N2.
2. Sont en plus interdites dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique de l'Essonne.

Article N2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone N :

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, 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.
3. Les annexes et extensions des constructions d'habitation existantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans la zone Ni :

4. Les constructions et installations sont autorisées si elles sont conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Essonne.

Article N3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
2. Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Alimentation en eau potable

3. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
4. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
5. En cas d'usage simultané d'un puits/captage/forage privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
6. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.
7. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités économiques) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Eaux usées

1. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques (prescriptions techniques). Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejet ainsi que des restrictions horaires ou des prétraitements peuvent notamment être imposés.
3. Les eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisine collectives...) doivent respecter les prescriptions technique imposées par le service gestionnaire.
4. Les eaux résiduelles des parkings doivent être évacuées vers le réseau collectif d'eaux usées après prétraitement.
5. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être rejetées au réseau collectif d'assainissement selon un débit maximum de 5 litres/s. Dans le cas des piscines de volume utile supérieur à 100 m³, une demande d'autorisation de rejet doit être formulée auprès du service gestionnaire avant rejet (vidange de la piscine).
6. Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux collectifs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

7. Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ou directement dans la rivière de l'Essonne. 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.
8. 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 milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans.
9. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet. Concernant les rejets en cours d'eau, un dispositif de prétraitement peut être requis dans la mesure où ces rejets seraient susceptibles de nuire au milieu naturel.

Electricité

8. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Les frais d'extension de ligne et de raccordement au réseau doivent se faire à la charge du pétitionnaire.



Article N5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions et annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

Article N7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit avec un recul minimum compté horizontalement au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Article N8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés

1. Les annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres.

Article N9 : l'emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions d'habitation est limitée à 20 mètres carrés comptée à partir de la date d'approbation du PLU.
2. L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 30 mètres carrés comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

Article N10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction).

1. La hauteur maximale des extensions des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments d'habitation existants.
2. La hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation existants est de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations aux équipements collectifs ou de services publics.



Article N11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités :

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions d'habitations :

2. Les constructions et extensions doivent respecter les dispositions de l'article U11 du présent règlement.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Article N12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
3. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
4. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
5. Des dispositions devront être prises pour réserver les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent en dehors des voies affectées à la circulation publique.
6. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.



7. Toute personne qui construit :
- un ensemble d'habitations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
 - un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
 - un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;
 - **le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.**
8. Toute personne qui construit :
- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
 - un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;
 - **dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.**
9. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
10. Le changement de destination des garages est interdit

Pour les constructions d'habitation :

11. Les aires de stationnement, bâties ou non, affectée aux véhicules motorisés, ne peuvent pas être inférieure à :
- 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - 2 places de stationnement par logement dans les autres cas ;
12. pour les opérations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, les aires de stationnement, bâties ou non, affectée aux vélos, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement et un local de 10 mètres carrés minimum.

Article N13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales en tenant compte des prescriptions et préconisations citées en annexe.
2. Les dépôts à ciel ouvert liés à une activité économique seront masqués des voies ouvertes à la circulation publique par des plantations.
3. Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

Article N14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article N15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. En cas de réhabilitation ou de rénovation d'habitation, celles-ci doivent présenter des performances énergétiques améliorées de 5 % par rapport à la réglementation thermique en vigueur.
3. Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme sur le bord de l'Essonne, les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.

4. Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
- l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
 - l'inefficacité de l'autocurage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

Ces opérations ne peuvent intervenir qu'après la réalisation d'un diagnostic de l'état initial du milieu et d'un bilan sédimentaire, étude des causes de l'envasement et des solutions alternatives, et doivent être accompagnées de mesures compensatoires.

Article N16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

