



## 4.1

# PLU - Boissy-sous-Saint-Yon

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2019

Le Maire – Maurice Dorizon



# Sommaire

<b>Sommaire.....</b>	<b>1</b>
<b>Dispositions générales.....</b>	<b>2</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UA .....</b>	<b>7</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>20</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UY .....</b>	<b>31</b>
<b>Dispositions applicables à la zone 1AU .....</b>	<b>40</b>
<b>Dispositions applicables à la zone 2AU .....</b>	<b>49</b>
<b>Dispositions applicables à la zone agricole.....</b>	<b>50</b>
<b>Dispositions applicables à la zone naturelle.....</b>	<b>58</b>
<b>Annexes – Définitions.....</b>	<b>66</b>
<b>Annexes - Plantations.....</b>	<b>74</b>

# Dispositions générales

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon.

## ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
- Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :
  - Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
  - Article R.111-3.2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - Article R.111-4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules,
  - Article R.111-14-2 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
  - Article R.111-26 relatif aux directives d'aménagement national,
  - Article R.111-27 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

### **Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables.
- Elles permettent :
  - la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
  - la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, et sous réserve, dans l'hypothèse où des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, que l'autorité compétente soit en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

## **Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance**

- Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Dans le cadre de la construction sur un même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou tel que défini à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 12 et 13 ne s'appliquent pas à l'assiette globale du projet mais à chaque lot issu de la division.

## **Clôtures**

- A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur le territoire communal en application des dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

## **Permis de démolir**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application de l'article R. 421-26.

## **Servitudes d'utilité publique**

- Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, Code de la Construction et de l'Habitation, code la santé publique, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect. Certaines sont rappelées en annexe du présent PLU (voies classées à grande circulation, servitudes, zonage d'assainissement, périmètres de protection des captages d'eau potable, etc.).
- Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation et dans ses annexes. En application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ». Il s'agit en particulier du risque de submersion marine, mais également, plus ponctuellement, du risque d'inondation par débordement des cours d'eau ou ruissellements.

## **Monuments historiques**

- En application des articles L. 621.30 à 32 du Code du patrimoine, aux abords des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis ou l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation**

- Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation.
- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette OAP.
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

## **Règlements des lotissements**

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14.
- Au-delà de 10 ans, en application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme et du présent Plan Local d'Urbanisme, les règles du lotissement sont caduques même si la majorité des colotis a demandé le maintien de ces règles.

## **Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures**

- L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (R152-5).
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (R152-6).
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU (R152-7).

## **Protection, risques, nuisances**

- La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » présentée dans le rapport de présentation matérialisé les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.
- Certains secteurs de la commune sont impactés par des nuisances acoustiques générées par la RN20 et la RD19 (arrêté préfectoral n°2003-109 du 20 mai 2003 et arrêté préfectoral DDE-SEPT n° 085 du 28 février 2005). Conformément aux arrêtés susvisés, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.
- Le risque de remontée de nappe est susceptible de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines ou rabattements permanents de nappe phréatique aux réseaux publics ou voirie sont interdits.  
Le pétitionnaire doit veiller à intégrer, dans son projet de construction, les caractéristiques du sol et du sous-sol afin d'assurer la solidité de l'édifice.

## **Transport d'électricité**

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HT » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport d'électricité (HTB) sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

- Toutes les demandes de coupes et d'abattages d'arbres et de taillis, les autorisations d'urbanisme délivrées dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de ces ouvrages devront être soumises à RTE pour vérifier leur compatibilité au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions électriques.

## **Zones humides probables du SAGE**

- Dans les enveloppes d'alerte des zones humides probables, et selon la disposition ZH2 du SAGE « Prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement », les porteurs de projet doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide, avant toute modification d'usage du sol.

### *ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES*

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones A Urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

### *ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES*

- Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

# *Dispositions applicables à la zone UA*

## *ARTICLE UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites*

- Sont interdits :
  - les constructions à usage d'exploitation forestière,
  - les constructions à usage de commerces de gros,
  - les constructions à usage industriel,
  - les constructions à usage d'entrepôt,
  - l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
  - les carrières,
  - la démolition des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

## *ARTICLE UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Les constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées à condition d'être localisées sur l'unité foncière d'une exploitation existante.
- Les extensions des constructions destinées à l'industrie sont autorisées à condition de ne pas aggraver les nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone conformément au règlement sanitaire départemental.
- Les constructions 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 conformément au règlement sanitaire départemental.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
- Le changement de destination des garages en habitation est autorisé à condition que le nombre de places de stationnement par logement soit conforme à l'article UA 12.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils n'aggravent pas les risques liés à l'écoulement des réseaux hydrauliques, et que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les dépôts sont autorisés à condition qu'ils soient associés à une activité économique.

**Dans le secteur OAP identifié sur le document graphique**

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

### *ARTICLE UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **Accès**

- 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.
- 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.

#### **Voirie**

- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.
- La largeur minimale des voies est de 8 mètres. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 mètres si elle n'en dessert qu'un seul.
- Il peut être exigé que la partie terminale des voies en impasse soit aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### *ARTICLE UA 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la Santé Publique.
- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

## **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

## **Assainissement**

Le risque de remontée de nappe est susceptible de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines ou rabattements permanents de nappe phréatique aux réseaux publics ou voirie sont interdits.

### Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants (hors annexe). En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de l'organisme compétent 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.
- Dépollution des eaux pluviales ruisselant sur les aires de stationnement à ciel ouvert :
  - Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.  
  
L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les parkings de type poids-lourds.
  - Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives doivent prévoir dès le 1<sup>er</sup> mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux...

## Eaux pluviales

- Il n'est pas admis de rejets, dans le réseau d'eaux usées, 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, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

## **Distribution Gaz – Electricité – Téléphonie**

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et de gaz et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

## *ARTICLE UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles*

- Non réglementé.

## *ARTICLE UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

- Les constructions sont interdites au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement du domaine public.
- En cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement du domaine public, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture.
- Au-delà de la bande de 30 mètres, sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes sous réserve que la surface de plancher de l'extension n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.
- les annexes sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

#### **Cas particuliers**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

### *ARTICLE UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- Les constructions doivent être implantées soit sur au moins une limite séparative, soit avec un retrait minimum de :
  - 8 mètres si le côté intéressé comporte des ouvertures en façade ou en toiture, autre qu'une porte d'entrée ou des ouvertures à verres translucides ;
  - 4 mètres par rapport aux limites séparatives dans les autres cas.

#### **Cas particuliers**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.
- Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.

### *ARTICLE UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

- Deux constructions à vocation d'habitation non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

### **Cas particuliers**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.
- Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.

### ***ARTICLE UA 9 : L'emprise au sol des constructions***

- Non réglementé.

### ***ARTICLE UA 10 : La hauteur maximale des constructions***

- La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5 mètres au point le plus haut de la construction.

### **Cas particuliers**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
- La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.

### ***ARTICLE UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords***

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.

## **Energies renouvelables**

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

## **Gabarits et volumes**

- Les surélévations du plancher du premier niveau ne peuvent être supérieures à 1,50 mètre.
- Les garages en sous-sol, les sous-sols et caves enterrées sont interdits.
- Les constructions doivent présenter une ligne de faîtage parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voirie.

## **Toitures**

### Constructions neuves

- En cas de constructions, hors annexes, présentant un ou plusieurs pans, les pans présenteront une pente minimale de 35°.
- Le bas de l'ouverture des châssis de toit devra être situé à une hauteur minimale de 1,50 mètre mesurée à partir du plancher.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les abris de jardins.

### Réhabilitation des constructions existantes

- En cas d'aménagements, d'extensions de constructions existantes, la reprise des pentes et des matériaux existants peut être possible, y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.

### Toiture terrasse

- Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires et les extensions sous condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

## **Parements extérieurs**

- Les murs existants en pierre apparente devront être maintenus ou reconstruits à l'identique.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- La couleur des enduits doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

### **Clôtures**

- Les murs existants en pierre apparente devront être maintenus ou reconstruits à l'identique.
- La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons (pan coupé...).
- La mise en place de clôtures perméables afin de maintenir la continuation de l'eau est recommandée.
- Les clôtures en limite de zone A et N sont obligatoirement composées d'une haie vive d'essence locale doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte. Elles doivent permettre le passage de la petite faune.

### **Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 du code de l'urbanisme**

- Les murs et les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique ne peuvent être démolis et ou faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
- Les murs identifiés au titre de l'article L.151-19 ne peuvent être percés qu'une seule fois (hors percements existants) sur leur linéaire : l'aménagement d'accès automobile et piétonnier, l'installation d'édicules techniques doivent être mutualisés.

### **Divers**

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.
- Des dispositions différentes de l'article UB 11 seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

## *ARTICLE UA 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement*

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Les places de stationnement présenteront des dimensions minimales de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long.
- Les constructions destinées à l'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement par logement.
- Les constructions destinées à l'habitation groupant au moins deux logements et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert doivent prévoir la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Pour les constructions destinées aux bureaux :
  - Dans un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 10 % des places réalisées, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipées 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 comptage individuel.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.
- Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être réalisés pour les constructions destinées à l'habitation groupant au moins deux logements et pour les constructions destinées aux bureaux à hauteur de 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans les cas prévus par les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE UA 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations**

- Le coefficient de biotope doit constituer au minimum 30% de l'unité foncière.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- Il est recommandé de se référer à l'annexe plantation du règlement.

**Les espaces paysagers et écologiques (L151-23)**

- Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
- Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

**ARTICLE UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

- Non réglementé.

**ARTICLE UA 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

*ARTICLE UA 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

**Raccordement des parcelles**

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

# *Dispositions applicables à la zone UB*

## *ARTICLE UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites*

- Sont interdits :
  - les constructions à usage d'exploitation forestière,
  - les constructions à usage de commerces de gros,
  - les constructions à usage industriel,
  - les constructions à usage d'entrepôt,
  - les carrières,
  - la démolition des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

## *ARTICLE UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Les constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées à condition d'être localisées sur l'unité foncière d'une exploitation existante.
- Pour les occupations et utilisations du sol existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles de cette zone, l'adaptation, la réfection, l'extension et la reconstruction à l'identique est autorisée à condition de ne pas aggraver les règles des dits articles.
- Les extensions des constructions destinées à l'industrie sont autorisées à condition de ne pas aggraver les nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone conformément au règlement sanitaire départemental.
- Les constructions 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 conformément au règlement sanitaire départemental.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
- Le changement de destination des garages en habitation est autorisé à condition que le nombre de places de stationnement par logement soit conforme à l'article UB 12.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils n'aggravent pas les risques liés à l'écoulement des réseaux hydrauliques, et que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,

- ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les dépôts sont autorisés à condition qu'ils soient associés à une activité économique.

### ***ARTICLE UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **Accès**

- 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.
- 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.

#### **Voirie**

- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.
- La largeur minimale des voies est de 8 mètres. Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 mètres si elle n'en dessert qu'un seul.
- Il peut être exigé que la partie terminale des voies en impasse soit aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

## **ARTICLE UB 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la Santé Publique.
- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

### **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

### **Assainissement**

Le risque de remontée de nappe est susceptible de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines ou rabattements permanents de nappe phréatique aux réseaux publics ou voirie sont interdits.

### Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants (hors annexe). En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de l'organisme compétent 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.
- Dépollution des eaux pluviales ruisselant sur les aires de stationnement à ciel ouvert :
  - Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

- L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les parkings de type poids-lourds.
- Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives doivent prévoir dès le 1er mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux...

### Eaux pluviales

- Il n'est pas admis de rejets, dans le réseau d'eaux usées, 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, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### **Distribution Gaz – Electricité – Téléphonie**

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et de gaz et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre,...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

### *ARTICLE UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles*

- Non réglementé.

### ***ARTICLE UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement du domaine public,
  - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur du domaine public.

#### **Cas particuliers**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

### ***ARTICLE UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- Les constructions doivent être implantées soit sur au moins une limite séparative, soit avec un retrait minimum de :
  - 8 mètres si le côté intéressé comporte des ouvertures en façade ou en toiture, autre qu'une porte d'entrée ou des ouvertures à verres translucides ;
  - 4 mètres par rapport aux limites séparatives dans les autres cas.

#### **Cas particuliers**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.
- Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.

### ***ARTICLE UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

- Deux constructions à vocation d'habitation non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

### **Cas particuliers**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.
- Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.

### *ARTICLE UB 9 : L'emprise au sol des constructions*

- Non réglementé.

### *ARTICLE UB 10 : La hauteur maximale des constructions*

- La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder pour :
  - les toitures à pente : 9 mètres au faîtage,
  - les toitures terrasses : 7 mètres au sommet de l'acrotère.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5 mètres au point le plus haut de la construction.

### **Cas particuliers**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

## **ARTICLE UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.

### **Energies renouvelables**

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

### **Gabarits et volumes**

- Les surélévations du plancher du premier niveau ne peuvent être supérieures à 1,50 mètre.
- Les garages en sous-sol, les sous-sols et caves enterrées sont interdits.
- Les constructions doivent présenter une ligne de faîtage parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voirie.

### **Toitures**

#### Constructions neuves

- En cas de constructions, hors annexes, présentant un ou plusieurs pans, les pans présenteront une pente minimale de 35°.
- Le bas de l'ouverture des châssis de toit devra être situé à une hauteur minimale de 1,50 mètre mesurée à partir du plancher.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les abris de jardins.

### Réhabilitation des constructions existantes

- En cas d'aménagements, d'extensions de constructions existantes, la reprise des pentes et des matériaux existants peut être possible, y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.

### Toiture terrasse

- Les toitures terrasses sont autorisées.

### **Parements extérieurs**

- Les murs existants en pierre apparente devront être maintenus ou reconstruits à l'identique.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La couleur des enduits doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

### **Clôtures**

- Les murs existants en pierre apparente devront être maintenus ou reconstruits à l'identique.
- La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons (pan coupé...).
- La mise en place de clôtures perméables afin de maintenir la continuation de l'eau est recommandée.
- Les clôtures en limite de zone A et N sont obligatoirement composées d'une haie vive d'essence locale doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte. Elles doivent permettre le passage de la petite faune.

### **Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 du code de l'urbanisme**

- Les murs et les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique ne peuvent être démolis et ou faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
- Les murs identifiés au titre de l'article L.151-19 ne peuvent être percés qu'une seule fois (hors percements existants) sur leur linéaire : l'aménagement d'accès automobile et piétonnier, l'installation d'édicules techniques doivent être mutualisés.

## Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.
- Des dispositions différentes de l'article UB 11 seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

### *ARTICLE UB 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement*

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Les places de stationnement présenteront des dimensions minimales de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long.
- Les constructions destinées à l'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement par logement.
- Les constructions destinées à l'habitation groupant au moins deux logements et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert doivent prévoir la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Pour les constructions destinées aux bureaux :
  - Dans un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 10 % des places réalisées, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipées 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 comptage individuel.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

- Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être réalisés pour les constructions destinées à l'habitation groupant au moins deux logements et pour les constructions destinées aux bureaux à hauteur de 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans les cas prévus par les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

***ARTICLE UB 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations***

- Le coefficient de biotope doit constituer au minimum 40% de l'unité foncière.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- Il est recommandé de se référer à l'annexe plantation du règlement.

***ARTICLE UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol***

- Non réglementé.

***ARTICLE UB 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales***

- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

***ARTICLE UB 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

**Raccordement des parcelles**

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

# *Dispositions applicables à la zone UY*

## *ARTICLE UY 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites*

### **En zone UY**

- Les entrepôts logistiques.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes autre que le stationnement autorisé dans le cadre d'une aire d'accueil des gens du voyage.

### **En zone UYi**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'activité industrielle ou aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites.

## *ARTICLE UY 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

### **En zone UY**

- Pour les occupations et utilisations du sol existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles de cette zone, l'adaptation, la réfection, l'extension et la reconstruction à l'identique est autorisée à condition de ne pas aggraver les règles des dits articles.
- Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activité et que celui-ci présente au minimum 500 m<sup>2</sup> de surface d'activités.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- Les dépôts sont autorisés à condition qu'ils soient associés à une activité économique.

### **En zone UYi**

- Non réglementé.

### *ARTICLE UY 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **Accès**

- 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.
- 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.

#### **Voirie**

- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.
- Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Il peut être exigé que la partie terminale des voies en impasse soit aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### *ARTICLE UY 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la Santé Publique.
- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

#### **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par

phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

### **Assainissement**

Le risque de remontée de nappe est susceptible de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines ou rabattements permanents de nappe phréatique aux réseaux publics ou voirie sont interdits.

### Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants (hors annexe). En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de l'organisme compétent 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.
- Dépollution des eaux pluviales ruisselant sur les aires de stationnement à ciel ouvert :
  - Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.  
L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les parkings de type poids-lourds.
  - Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives doivent prévoir dès le 1<sup>er</sup> mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux...

## Eaux pluviales

- Il n'est pas admis de rejets, dans le réseau d'eaux usées, 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, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

## **Distribution Gaz – Electricité – Téléphonie**

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et de gaz et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre, ...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

## *ARTICLE UY 5 : La superficie minimale des terrains constructibles*

- Non réglementé.

### ***ARTICLE UY 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public de la route nationale 20 et 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public des autres voies.

#### **Cas particuliers**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

### ***ARTICLE UY 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit sur au moins une limite séparative,
  - soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Cas particuliers**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

### ***ARTICLE UY 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

- Non réglementé.

### ***ARTICLE UY 9 : L'emprise au sol des constructions***

- Non réglementé.

### ***ARTICLE UY 10 : La hauteur maximale des constructions***

#### **En zone UY**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 20 mètres au faite.

#### **En secteur UYi**

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 8 mètres au faîte.

#### **Cas particuliers**

- Dans toute la zone, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

### *ARTICLE UY 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*

- Les occupations et utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.
- Les garages en sous-sol, les sous-sols et caves enterrées sont interdits.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'entrée et la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume...).
- Les clôtures seront constituées soit d'un mur maçonné enduit, soit de grilles ou grillages à maille rigide éventuellement posés sur un soubassement maçonné et éventuellement doublé de haies.
- Les espaces compris entre la façade et la limite avec la voie de desserte doivent être exclusivement destinés aux stationnements véhicules légers et aux aménagements paysagers à dominante végétale.
- Les aires de dépôts sont interdites dans l'espace compris entre la façade et la limite avec la voie de desserte.
- Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons (pan coupé...).
- La mise en place de clôtures perméables afin de maintenir la continuité de l'eau est recommandée.
- Des dispositions différentes de l'article UY 11 seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

## *ARTICLE UY 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement*

- 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 publiques affectées à la circulation publique.
- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :
  - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : au maximum 2 places de stationnement par chambre.
  - les constructions destinées aux bureaux :
    - Dans un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - 10 % des places réalisées, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipées 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 comptage individuel.
  - les constructions destinées aux commerces : maximum 2 places de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - les constructions destinées à l'artisanat : maximum 2 places de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface d'activités.
  - les constructions destinées à l'entreposage : au maximum une aire de stationnement dont la surface représente 5 % de la surface des dites constructions.

Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être réalisés pour les constructions destinées à l'habitation groupant au moins deux logements et pour les constructions destinées aux bureaux à hauteur de 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans les cas prévus par les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

*ARTICLE UY 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations*

**En zone UY**

- Le coefficient de biotope doit constituer au minimum 20% de l'unité foncière.
- Les espaces libres doivent être paysagers.
- Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts à ciel ouvert seront masqués de la voie publique par des plantations.
- La moitié des marges de recul par rapport à l'alignement seront traitées en espaces verts.
- Il est recommandé de se référer à l'annexe plantation du règlement.

**De plus, en zone UYi**

- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert seront masqués de la voie publique par des plantations d'arbres de haute tige.

*ARTICLE UY 14 : Le coefficient d'occupation du sol*

- Non réglementé.

*ARTICLE UY 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales*

- Non réglementé.

*ARTICLE UY 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

- Non réglementé.

# *Dispositions applicables à la zone 1AU*

## *ARTICLE 1AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites*

### **Sont interdits**

- les constructions à usage agricole et forestier,
- les constructions à usage de commerces et de commerces de gros,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature.

## *ARTICLE 1AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

### **Dans le secteur d'OAP identifié sur le document graphique**

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

### *ARTICLE 1AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

- 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.
- 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.
- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

### *ARTICLE 1AU 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la Santé Publique.
- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

#### **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

#### **Assainissement**

Le risque de remontée de nappe est susceptible de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines ou rabattements permanents de nappe phréatique aux réseaux publics ou voirie sont interdits.

#### Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants (hors annexe). En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de l'organisme compétent 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.
- Dépollution des eaux pluviales ruisselant sur les aires de stationnement à ciel ouvert :
  - Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.  
L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les parkings de type poids-lourds.
  - Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives doivent prévoir dès le 1<sup>er</sup> mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux...

#### Eaux pluviales

- Il n'est pas admis de rejets, dans le réseau d'eaux usées, 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, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

## **Distribution Gaz – Electricité – Téléphonie**

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et de gaz et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre,...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

### *ARTICLE 1AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles*

- Non réglementé.

### *ARTICLE 1AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

#### **Cas particuliers**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article

### *ARTICLE 1AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- Les constructions, excepté les abris de jardin, doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de :
  - 6 mètres si le côté intéressé comporte des ouvertures en façade ou en toiture, autre qu'une porte d'entrée ou des ouvertures à verres translucides ;
  - 4 mètres par rapport aux limites séparatives dans les autres cas.

#### **Cas particuliers**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article

*ARTICLE 1AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

- Non réglementé.

*ARTICLE 1AU 9 : L'emprise au sol des constructions*

- Non réglementé.

*ARTICLE 1AU 10 : La hauteur maximale des constructions*

- La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder pour :
  - les toitures à pente : 12 mètres au faîtage,
  - les toitures terrasses : 10 mètres au sommet de l'acrotère.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5 mètres au point le plus haut de la construction.

**Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique**

- Les constructions autorisées ne doivent pas dépasser la hauteur maximale fixée dans les secteurs d' OAP.

**Cas particuliers**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article

*ARTICLE 1AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements

notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.

### **Energies renouvelables**

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

### **Gabarits et volumes**

- Les surélévations du plancher du premier niveau ne peuvent être supérieures à 1,50 mètre.
- Les garages en sous-sol, les sous-sols et caves enterrées sont interdits.
- Les constructions doivent présenter une ligne de faîtage parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voirie.

### **Toitures**

#### Constructions neuves

- En cas de constructions, hors annexes, présentant un ou plusieurs pans, les pans présenteront une pente minimale de 35°.
- Le bas de l'ouverture des châssis de toit devra être situé à une hauteur minimale de 1,50 mètre mesurée à partir du plancher.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les abris de jardins.

#### Toiture terrasse

- Les toitures terrasses sont autorisées.

### **Parements extérieurs**

- Les murs existants en pierre apparente devront être maintenus ou reconstruits à l'identique.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La couleur des enduits doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

## Clôtures

- Les murs existants en pierre apparente devront être maintenus ou reconstruits à l'identique.
- La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.
- Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons (pan coupé...).
- La mise en place de clôtures perméables afin de maintenir la continuation de l'eau est recommandée.
- Les clôtures en limite de zone A et N sont obligatoirement composées d'une haie vive d'essence locale doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte. Elles doivent permettre le passage de la petite faune.

## Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 du code de l'urbanisme

- Les murs et les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique ne peuvent être démolis et ou faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
- Les murs identifiés au titre de l'article L.151-19 ne peuvent être percés qu'une seule fois (hors percements existants) sur leur linéaire : l'aménagement d'accès automobile et piétonnier, l'installation d'édicules techniques doivent être mutualisés.

## Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.
- Des dispositions différentes de l'article UB 11 seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

## *ARTICLE 1AU 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement*

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

- Les constructions destinées à l'habitation (hors logements sociaux, article L123-1-13 du CU) présenteront au minimum 2 places de stationnement par logement.
- Les constructions destinées à l'habitation groupant au moins deux logements et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert doivent prévoir la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier présenteront au maximum 2 places de stationnement par chambre.
- Les constructions destinées aux bureaux présenteront :
  - Dans un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 10 % des places réalisées, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipées 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 comptage individuel.
- Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être réalisés pour les constructions destinées à l'habitation groupant au moins deux logements et pour les constructions destinées aux bureaux à hauteur de 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans les cas prévus par les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

***ARTICLE 1AU 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations***

- Le coefficient de biotope doit constituer au minimum 40% de l'emprise foncière.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- Il est recommandé de se référer à l'annexe plantation du règlement.

***ARTICLE 1AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol***

- Non réglementé.

**ARTICLE AU 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE AU 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**Travaux sur les réseaux souterrains**

- Lors de travaux sur les réseaux souterrains (enfouissement de réseaux aériens par exemple), la pose de fourreaux en prévision des besoins futurs est obligatoire, en cas d'absence des fourreaux de l'opérateur historique. Ces fourreaux restent la propriété de la commune.
- Quelques fourreaux posés en traversée de chaussée à moindre coût peuvent éviter un forage demain et permettre ainsi une économie substantielle.

**Travaux sur voirie**

- Lors de travaux sur voirie (réfection de surface, nouvelle route...), la pose de fourreaux en prévision des besoins futurs est obligatoire.

**Chambres et locaux techniques**

Lors de la pose de fourreaux, l'installation de chambres à intervalles réguliers est nécessaire. Ces chambres peuvent devenir des points de mutualisation d'opérateurs télécoms.

- Éviter les changements de direction entre les chambres.
- La distance interchambre doit être inférieure à 2 km.
- Positionner une chambre de part et d'autre de passage particulier (traversée de pont...).

**Raccordement des parcelles**

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux (le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre).

# *Dispositions applicables à la zone 2AU*

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

### *ARTICLE 2AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites*

- Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

### *Article 2AU.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Dans toute la zone, en attente de son ouverture à l'urbanisation, l'extension mesurée et les annexes des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU.

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

- Section non réglementée : constructibilité bloquée.

## *SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS*

- Sans objet.

# *Dispositions applicables à la zone agricole*

## *ARTICLE A 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites*

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions aux services publics et d'intérêt collectif.

- Toutes constructions dans les secteurs identifiées au document graphique du règlement par la bande de protection des lisières.
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service :
  - Artisanat et commerce de détail
  - Restauration
  - Commerce de gros
  - Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Cinéma
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Bureau
  - Centre de congrès et d'exposition
- En dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

## *ARTICLE A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **Dans la zone A, sont soumises à conditions**

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles :
  - sont liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
  - et sont situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants,
  - et ont une surface de plancher égale ou inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

Elles sont, à ce titre, considérées comme des constructions à destination de l'exploitation agricole.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
  - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale,
  - et qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 30% à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - et que l'extension soit réalisée à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale,
  - et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et les activités agricoles.
  - et au maximum, une annexe pourra être réalisée sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation et le conditionnement, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation, qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
- Les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique, à condition que cette activité d'accueil touristique soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation, qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente l'activité principale.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation 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.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que l'exploitation corresponde à une unité économique d'une surface supérieure ou égale à la surface minimale d'Assujettissement (SMA) (article L772-5 du Code Rural) fixée par l'arrêté établissant le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (créé par arrêté du Préfet de Région en date du 27 juin 2016).
- Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et que l'exploitation corresponde à une unité économique d'une surface supérieure ou égale aux unités de référence (UR) (article L312-5 du Code Rural) fixées par l'arrêté établissant le Schéma Directeur des Structures Agricoles de l'Essonne.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

#### **Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes**

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 10 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 10 mai 2011. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

#### **Dans la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares**

- Sont autorisées toutes constructions et installations nouvelles à vocation agricole dans une bande de 50 mètres à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares localisés au document graphique.

#### ***ARTICLE A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***

- 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.
- 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.
- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

#### ***ARTICLE A 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement***

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la Santé Publique.
- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

## **Eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

## **Assainissement**

Le risque de remontée de nappe est susceptible de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines ou rabattements permanents de nappe phréatique aux réseaux publics ou voirie sont interdits.

### Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. En cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de l'organisme compétent 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.

### Eaux pluviales

- Il n'est pas admis de rejets, dans le réseau d'eaux usées, 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, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'Eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité

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

#### *ARTICLE A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles*

- Non réglementé.

#### *ARTICLE A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

##### **Cas particuliers :**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

#### *ARTICLE A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

##### **Cas particuliers :**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

### *ARTICLE A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

- Non réglementé.

### *ARTICLE A 9 : L'emprise au sol des constructions*

- Non réglementé.

### *ARTICLE A 10 : La hauteur maximale des constructions*

- Non réglementé.

#### **Cas particuliers :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

### *ARTICLE A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*

#### **Dispositions diverses**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche sont interdits.
- Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être ménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

#### **Energies renouvelables**

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

## **Aspect des bâtiments**

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions de la zone UB leur sont applicables.
- Les garages en sous-sol, les sous-sols et caves enterrées sont interdits.
- Tout bâtiment, construction ou mur doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement, lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour rester normalement apparents. En particulier, ne peuvent demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre.
- Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité.
- Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés de la vue depuis les voies publiques par un écran végétal.
- Les façades de bâtiments doivent être traitées avec minimalisme, sans décor superflu.
- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs doit être mise en œuvre afin de diminuer l'effet masse des bâtiments.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants doivent être évités.
- Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées. Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage.
- D'une manière générale, les soubassements doivent être le moins apparent possible. Si un soubassement doit rester apparent, ce qui est à éviter, sa hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.
- Les soubassements doivent être recouverts par le bardage ou enduits.

## **Clôtures**

- Les seules clôtures autorisées sont les clôtures agricoles (3 fils sur poteaux bois).

### ***ARTICLE A 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement***

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### ***ARTICLE A 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations***

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs favorise la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et en dehors des espaces de circulation des engins agricoles doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones aux caractéristiques identiques ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat.
- L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- Il est recommandé de se référer à l'annexe plantation du règlement.

*ARTICLE A 14 : Le coefficient d'occupation du sol*

- Non réglementé.

*ARTICLE A 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales*

- Non réglementé.

*ARTICLE A 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

- Non réglementé.

# *Dispositions applicables à la zone naturelle*

## *ARTICLE N 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites*

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions aux services publics et d'intérêt collectif.

### **En zone N**

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service :
  - Artisanat et commerce de détail,
  - Restauration,
  - Commerce de gros,
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Hébergement hôtelier et touristique,
  - Cinéma.
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - Industrie,
  - Entrepôt,
  - Bureau,
  - Centre de congrès et d'exposition.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

### **En zone Nc**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation de carrière sont interdites.

## *ARTICLE N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **En Espaces Boisés Classés**

- les défrichements sont interdits,
- aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme) lorsqu'ils sont :
  - arbres dangereux, chablis ou morts,
  - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
  - si la coupe est autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
  - ou en forêt publique soumise au régime forestier.
- En application de l'article L.341-3 du Code forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale en dehors des Espaces Boisés Classés.

## **Dans la zone N, sont soumises à conditions :**

- Les extensions des constructions, légalement construites, à usage d'habitation, existantes sont autorisées à condition :
  - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale,
  - et qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 30% à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - et que l'extension soit réalisée à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale,
  - et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site,
  - et au maximum, une annexe pourra être réalisée sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU.
- Les abris à chevaux sont autorisés à condition :
  - d'être en rapport avec une exploitation agricole (en application de l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme),
  - et d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>,
  - et d'être situés à l'intérieur d'une propriété bâtie ou à proximité immédiate de constructions existantes ,
  - et de faire l'objet d'une insertion paysagère discrète.

## **Berges protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

- Conformément à l'article L.215-18 du Code de l'Environnement, une servitude de passage d'une largeur minimale de 6 m doit être respectée le long des cours d'eau non domaniaux. Cette servitude doit permettre, entre autres, l'accès aux cours d'eau des agents ou personnels chargés de leur surveillance ou de leur entretien.

- Seuls les équipements publics et d'intérêt collectif nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours de La Vidange sont autorisés sous condition de ne pas perturber son fonctionnement hydraulique et sa continuité écologique.

#### **Patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Seuls les travaux au service du site sont autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause :

- la conservation des qualités du paysage traditionnel du parc des domaines des Tourelles qui accompagne les constructions par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, un traitement inapproprié de l'insertion au site (respect de l'organisation d'un parc régulier du XVIIIème siècle, des points de vue et des perspectives sur le paysage environnant, de la topographie naturelle, de la valorisation de la présence de l'eau, etc.).
- la qualité architecturale des constructions existantes sur le domaine des Tourelles.

#### ***ARTICLE N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***

- 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.
- 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.
- Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

#### ***ARTICLE N 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement***

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la Santé Publique.
- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.
- 

#### **Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée

au réseau public de distribution.

- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

## **Assainissement**

Le risque de remontée de nappe est susceptible de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines ou rabattements permanents de nappe phréatique aux réseaux publics ou voirie sont interdits.

### Eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants (hors annexe). En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de l'organisme compétent 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.

### Eaux pluviales

- Il n'est pas admis de rejets, dans le réseau d'eaux usées, 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, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et

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

#### **Distribution Gaz – Electricité – Téléphonie**

- Les lignes de distribution d'énergie électrique et de gaz et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

#### ***ARTICLE N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles***

- Non réglementé.

#### ***ARTICLE N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Cas particuliers**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

#### ***ARTICLE N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Cas particuliers**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

*ARTICLE N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

- Non réglementé.

*ARTICLE N 9 : L'emprise au sol des constructions*

- Non réglementé.

*ARTICLE N 10 : La hauteur maximale des constructions*

- Non réglementé.

*ARTICLE N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*

- Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons (pan coupé...).
- La mise en place de clôtures perméables afin de maintenir la continuité de l'eau est recommandée.

*ARTICLE N 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

*ARTICLE N 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations*

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs favorise la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions et en dehors des espaces de

circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones aux caractéristiques identiques ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat.
- L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- Il est recommandé de se référer à l'annexe plantation du règlement.

### **Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme**

- Les secteurs délimités sur le document graphique au titre des espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- En Espaces Boisés Classés :
  - les défrichements sont interdits,
  - aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme) lorsqu'ils sont :
    - arbres dangereux, chablis ou morts,
    - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
    - si la coupe est autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
    - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

### **Berges protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

- Les berges protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et identifiées au règlement du graphique correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et
  - ne doivent en aucun cas être imperméabilisées : leur couvert végétal doit être maintenu.
  - doivent faire l'objet d'un entretien régulier de leur milieu afin de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturels des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottant ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives.

*ARTICLE N 14 : Le coefficient d'occupation du sol*

- Non réglementé.

*ARTICLE N 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales*

- Non réglementé.

*ARTICLE N 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

- Non réglementé.

## Annexes – Définitions

- **Accès** : L'accès constitue la partie de l'alignement permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.
- **Acrotère** : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Il est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toiture-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité et masquer la couverture.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : La sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.  
Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas...
- **Affouillement** : Extraction de la terre.
- **Alignement** : L'alignement correspond à la limite d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique.  
Lorsqu'il n'est pas prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au document graphique et repris dans la liste des emplacements réservés.
- **Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.  
Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.  
  
Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.  
  
Les annexes comprennent notamment les piscines, les garages, les abris de jardin, les abris pour animaux... Les vérandas ne sont pas des annexes. Elles sont considérées comme des extensions de la construction principale.
- **Arbre de haute tige** : Arbre dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètres de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- **Artisanat et commerce de détail** : La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.  
Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les

supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- **Autres équipements recevant du public** : La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Bâtiment** : Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un ou plusieurs sous-sols. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes,
- soit de l'absence de toiture,
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

- **Bureau** : La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle comprend notamment les centres et parc d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...
- **Changement de destination** : Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme s'effectue sur la base des 5 destinations et des 20 sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.  
Le contrôle des changements de destination sans travaux prévu par le b) de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.  
Dans les autres cas et en application du c) de l'article R.421-14 du Code de l'urbanisme, le contrôle porte sur les sous-destinations.

- **Clôtures** : Les clôtures recouvrent :
  - les clôtures marquant la limite d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique (= clôture sur voie ou emprise publique),
  - les clôtures marquant la limite entre deux terrains (= clôture sur limite séparative). Les clôtures peuvent être constituées par :
    - un mur plein,
    - ou un mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage, doublé ou non d'une haie vive.
  
- **Cinéma** : La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
  
- **Commerce de gros** : La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
  
- **Construction** : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.  
 La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres...) et les constructions comprises dans la définition du bâtiment telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment...
  
- **Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
  
- **Construction principale** : Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitation, commerce et activités de service...).
  
- **Egout du toit** : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
  
- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
  
- **Emprise publique** : Sont considérées comme des emprises publiques toutes les surfaces faisant partie du domaine public d'une commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements d'espaces publics.
  
- **Espaces libres** : Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions. Sont inclus notamment les

espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

- **Espace vert** : Les surfaces en espaces verts comprennent les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, graves...), les aires de jeux, les espaces verts de pleine terre, les toitures et murs végétalisés, les espaces verts sur dalles.  
En revanche, elles ne comprennent pas les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons et les surfaces de circulation automobiles imperméabilisées.
- **Espace vert de pleine terre** : Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.
- **Exhaussement** : Remblaiement de terrain.
- **Exploitation agricole / activité agricole** : La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions et installations concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

- **Exploitation forestière** : La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
- **Extension** : Une extension est un agrandissement contigu d'une construction existante. Les surélévations sont considérées comme des extensions.
- **Entrepôt** : La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : La sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Equipements sportifs** : La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Façade** : Est considérée comme façades toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.
- **Fâitage** : Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.
- **Hébergement** : La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous- destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.  
Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.  
La sous-destination recouvre également les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).  
En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous- destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : La sous-destination hébergement hôtelier et touristique recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme,
- les villages et maisons familiales de vacances
- ...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- **Industrie** : La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- **Installation classée pour la protection de l'environnement** : Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Limites séparatives** : Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie. Les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui ne se recoupent pas avec l'alignement de la voie. Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Logement** : La sous-destination logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous- destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.  
 Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de

financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- **Logement locatif social** : Constituent les logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L.302 5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Marge de retrait** : Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades des constructions jusqu'à l'alignement ou la limite séparative.
- **Opération d'aménagement d'ensemble** : Dans les zones 1AU dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions ne peuvent se réaliser au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Au contraire, l'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés par la zone 1AU, permettant ainsi de garantir une cohérence. La notion d'opération d'aménagement d'ensemble ne fait en aucun cas référence à une procédure d'aménagement particulière.
- **Parcelle** : Les parcelles figurent sur le cadastre ; elles sont associées à un titre de propriété identifié par un numéro.
- **Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** : Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.
- **Restauration** : La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- **Salles d'art et de spectacles** : La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Servitude d'utilité publique** : Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics). Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction

et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.

- **Surface de plancher** : Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres calculée à partir du nu intérieur des murs. Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des logements collectifs.
- **Terrain (= unité foncière)** : Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.
- **Terrain naturel (ou sol naturel)** : Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.
- **Voies** : Sont considérées comme des voies, au sens des articles du présent règlement, tout passage desservant au moins 2 terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules. Ces voies peuvent être de statut public ou privé. Les voies publiques sont des voies affectées à la circulation terrestre et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est propriétaire. Les voies privées sont des voies affectées à la circulation terrestre et appartenant à une personne privée. Les espaces de circulation réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.
- **Voie en impasse** : Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie.

# Annexes - Plantations

## Les informations fournies dans les tableaux ci-après :

**Croissance** : 1 = lente / 2 = moyenne / 3 = rapide

**Feuillage** : **C** = feuillage caduc (perd ses feuilles en hiver) / **M** = feuillage marcescent (garde ses feuilles mortes pendant l'hiver) / **P** = feuillage persistant / **+** = feuillage automnal coloré

**Fleurs** : **Fl** = espèce à belle floraison (couleur et période de floraison précisées)

**Fruits** : **Frc** = espèce à fruits comestibles pour l'homme / **Frd** = espèce à fruits décoratifs

**Exposition** : Ombre / Mi-ombre / Soleil

**Sols carbonatés (calcaires)** (pH > 7) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

**Sols acides** (pH < 5,5) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

**Sols hydromorphes** (gorgés d'eau une partie de l'année) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol / non = ne supporte pas ce type de sol

## Intérêt pour la faune :

**Ins** = espèce mellifère et/ou favorable aux insectes « auxiliaires » (*insectes qui participent à l'équilibre écologique en se nourrissant d'insectes ravageurs comme les pucerons, les cochenilles...*)

**Ois** = espèce à fruits et graines pour les oiseaux

**Usages** : utilisation possible en haie libre, haie taillée, arbre isolé, arbre d'alignement

**Conduites possibles pour les arbres** : haut-jet, cépée, têtard

**Arbres atteignant plus de 20 m à l'âge adulte (1ère grandeur), arbres destinés aux grands espaces (parcs, grands jardins...) :**

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Exposition	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
<b>Châtaignier</b> <i>Castanea sativa</i>	3	C+ / Frc	Soleil Mi-ombre	-	■	non	Ins	Haie libre, arbre isolé / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
<b>Chêne pédonculé</b> <i>Quercus pedunculata = Q. robur</i>	2	M	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
<b>Chêne sessile = chêne rouvre</b> <i>Quercus sessiliflora = Q. petrae</i>	2	M	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
<b>Erable sycomore</b> <i>Acer pseudoplatanus</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
<b>Frêne commun</b> <i>Fraxinus excelsior</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, haie taillée arbre isolé / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
<b>Hêtre commun</b> <i>Fagus sylvatica</i>	1	M / Frc	Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet, têtard</i>
<b>Merisier</b> <i>Prunus avium</i>	2	C+ / Fl blanches (av- mai) / Frc	Mi-ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / <i>Haut-jet, cépée</i>
<b>Noyer commun</b> <i>Juglans regia</i>	2	C / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet</i>
<b>Orme champêtre var. résistante</b> <i>Ulmus x resista</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	-	■	Ins	Haie libre, arbre isolé / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
<b>Tremble</b> <i>Populus tremula</i>	2	C	Soleil	□	□	■	Ins	Haie libre / <i>Haut-jet, cépée</i>
<b>Tilleul à grandes feuilles</b> <i>Tilia platyphyllos</i>	2	C+	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>
<b>Tilleul à petites feuilles</b> <i>Tilia cordata</i>	2	C+	Mi-ombre	□	□	non	Ins	Haie libre, arbre d'alignement / <i>Haut-jet, cépée, têtard</i>

**Arbres atteignant 10 à 20 m à l'âge adulte (2ème grandeur) :**

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Exposition	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
<b>Alisier blanc</b> <i>Sorbus aria</i>	1	C+ / Fl blanches (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	■	non	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
<b>Alisier torminal</b> <i>Sorbus torminalis</i>	2	C+ / Fl blanches (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	-	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cépée
<b>Aulne glutineux</b> <i>Alnus glutinosa</i>	3	C / Frd	Soleil Mi-ombre Ombre	□	■	■	Ois / Ins	Haie libre, arbre d'alignement / Haut-jet, cépée, têtard
<b>Bouleau pubescent</b> <i>Betula pubescens</i>	3	C+	Soleil	-	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
<b>Bouleau verruqueux</b> <i>Betula verrucosa</i>	3	C+	Soleil	■	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
<b>Cerisier à grappes</b> <i>Prunus padus</i>	2 - 3	C / Fl blanches (av-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre / Haut-jet
<b>Charme commun</b> <i>Carpinus betulus</i>	2	M	Mi-ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cépée
<b>Cormier</b> <i>Sorbus domestica</i>	2 - 3	C / Fl blanches (av-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet
<b>Erable champêtre</b> <i>Acer campestre</i>	3	C+	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cépée
<b>Poirier sauvage</b> <i>Pyrus pyraster</i>	2	C / Fl blanches (avril-mai) / Frc	Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
<b>Pommier sauvage</b> <i>Malus sylvestris</i>	2	C+ / Fl blanches roses (avril) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
<b>Saule blanc</b> <i>Salix alba</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cépée, têtard
<b>Saule marsault</b> <i>Salix caprea</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet, cépée, têtard

**Arbres atteignant 5 à 10 m à l'état adulte (3ème grandeur) pour petits jardins et espaces publics :**

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
<b>Cerisier de Sainte Lucie</b> <i>Prunus mahaleb</i>	2	C / Fl blanches (avril) / Frd	Soleil	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / <i>Haut-jet</i>
<b>Aubépine à un style*</b> <i>Crataegus monogyna</i>	2	C+ / Fl blanc-rose (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / <i>Haut-jet, cépée</i>
<b>Aubépine à deux styles*</b> <i>Crataegus laevigata</i>	2	C+ / Fl blanc-rose (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / <i>Haut-jet, cépée</i>
<b>Cognassier</b> <i>Cydonia oblonga</i>	2	C / Fl blanc- rose (mai) / Frc	Soleil	-	□	non	Ois	Haie libre, arbre isolé <i>Haut-jet</i>
<b>Houx</b> <i>Ilex aquifolium</i>	1	P / Frd	Ombre Mi-ombre	□	■	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / <i>Haut-jet, cépée</i>
<b>Néflier</b> <i>Mespilus germanica</i>	1	C+ / Fl blanc-rose (mai-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois / Ins	Haie libre
<b>Saule à trois étamines</b> <i>Salix triandra</i>	3	C	Soleil	■	□	■	Ins	Haie libre / <i>Haut-jet, cépée</i>
<b>Saule cendré</b> <i>Salix cinerea</i>	3	C	Soleil	■	■	■	Ins	Haie libre / <i>Haut-jet, cépée</i>
<b>Saule des vanniers</b> <i>Salix viminalis</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre / <i>Haut-jet, cépée</i>
<b>Saule fragile</b> <i>Saule fragilis</i>	3	C	Soleil	□	□	■	Ins	Haie libre / <i>Haut-jet, cépée</i>
<b>Saule roux</b> <i>Salix atrocinerea</i>	3	C	Soleil	-	■	■	Ois / Ins	Haie libre / <i>Haut-jet, cépée</i>
<b>Sorbier des oiseleurs</b> <i>Sorbus aucuparia</i>	2	C+ / Fl blanches (mai- juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / <i>Haut-jet</i>

\* Espèces sensibles au feu bactérien, à ne pas multiplier soi-même, à acheter en pépinière

**Arbustes :**

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages
<b>Ajonc d'Europe</b> <i>Ulex europaeus</i>	3	P / Fl jaunes (juin)	Soleil	-	■	non	Ois / Ins	Haie libre
<b>Bourdaïne</b> <i>Rhamnus frangula</i>	2	C / Frd	Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Buis</b> <i>Buxus sempervirens</i>	1	P	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	Haie taillée
<b>Cassissier</b> <i>Ribes nigra</i>	1 - 2	C / Fl vert-rosé (av-mai) / Frc	Mi-ombre Soleil	□	□	■	Ois / Ins	Haie libre
<b>Cornouiller sanguin</b> <i>Cornus sanguinea</i>	2 - 3	C+ / Fl blanches (mai-juil) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Cornouiller mâle</b> <i>Cornus mas</i>	2 - 3	C+ / Fl jaunes (mars-av) / Frc, Frd	Mi-ombre Soleil	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé
<b>Charme commun traité en charmille</b> ( <i>Carpinus betulus</i> )	2	M	Mi-ombre Ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie taillée
<b>Epine vinette*</b> <i>Berberis vulgaris</i>	3	C / Fl jaunes (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre Ombre	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Fusain d'Europe</b> <i>Euonymus europaeus</i>	1 - 2	C+ / Fl blanches (av-mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Genêt à balais</b> <i>Sarothamnus scoparius</i>	3	P / Fl jaunes (mai – juillet)	Soleil	-	■	non	Ins	Haie libre
<b>Groseiller commun</b> <i>Ribes rubrum</i>	2	C / Frc	Mi-ombre Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre
<b>Groseiller à maquereau</b> <i>Ribes uva crispa</i>	2	C / Frc	Mi-ombre Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre
<b>Murier sauvage</b> <i>Rubus fruticosus</i>	3	C / Fl blanches (mai-août) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, haie taillée
<b>Nerprun purgatif</b> <i>Rhamnus catharticus</i>	2	C / Frd	Soleil Mi-ombre	■	-	□	Ois	Haie libre
<b>Noisetier commun</b> <i>Corylus avellana</i>	2 - 3	C / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Prunellier ou épine noire</b> <i>Prunus spinosa</i>	3	C / Fl blanches (avril) / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Saule à oreillettes</b> <i>Salix aurita</i>	2	C	Soleil Mi-ombre	-	■	■	Ois / Ins	Haie libre

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Usages
<b>Sureau à grappes</b> <i>Sambucus racemosa</i>	2	C / Fl / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	-	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Sureau noir</b> <i>Sambucus nigra</i>	3	C / Fl blanches (juin-juil) / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Troène commun</b> <i>Ligustrum vulgare</i>	2	Semi-P / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Viorne obier</b> <i>Viburnum opulus</i>	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Viorne mancienne (lantane)</b> <i>Viburnum lantana</i>	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Mi-ombre	■	-	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée

\* Espèces sensibles au feu bactérien, à ne pas multiplier soi-même, à acheter en pépinière

### Plantes grimpantes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Hauteur
<b>Chèvrefeuille des bois</b> <i>Lonicera periclymenum</i>	2-3	C / Fl jaunes (juin-août) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	2 à 4 m
<b>Clématite européenne</b> <i>Clematis vitalba</i>	3	C / Fl blanches (juin-août)	Soleil	■	□	□	Ins	20 m
<b>Eglantier commun</b> <i>Rosa canina</i>	3	C / Fl blanc-rose (mai-juin) / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	2 à 5 m
<b>Framboisier</b> <i>Rubus idaeus</i>	3	C / Fl blanc-rose (mai-août) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois / Ins	1 à 2 m
<b>Houblon</b> <i>Humulus lupulus</i>	3	C / Frc, Frd	Mi-ombre	■	□	■	Ins	2 à 5 m
<b>Lierre</b> <i>Hedera helix</i>	3	P	Mi-ombre Ombre	■	■	□	Ois / Ins	30 m