

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

PRÉAMBULE..... 2

DISPOSITION GÉNÉRALES 3

Article 1 : Champs d'application territoriale du PLU..... 3

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol 3

Article 3 : Division du territoire en zones..... 3

Article 4 : Adaptations mineures 5

Article 5 : Dispositions diverses 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA..... 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB..... 16

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A 26

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ap 32

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N 36

PRÉAMBULE

Cadre réglementaire et législatif :

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

- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Article L151-8 du Code de l'urbanisme

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

DISPOSITION GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R123-1 ancien et suivant du Code de l'urbanisme.

Article 1 : Champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L111-1 et suivants et R111-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
3. La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime doit être prise en considération.
4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

Article 3 : Division du territoire en zones

Article R*123-5 ancien du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les différentes zones U identifiées sont :

- La zone UA est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitations ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux et d'équipements collectifs ou de services publics dans le bourg et les hameaux anciens de la commune.
- Les zones UB sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitations ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux et d'équipements collectifs ou de services publics.

Article R*123-7 ancien du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les différentes zones A identifiées sont :

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

Article R*123-8 ancien du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

- Des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.
- Des bâtiments désigné au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme.
- Un secteur délimité au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.
- Des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- La ripisylve de la Renarde identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.
- Des bandes de protection de la lisière du massif boisé de plus de 100 ha en application du SDRIF.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce plan :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'urbanisme).

Article 5 : Dispositions diverses

1. En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de l'Ile-de-France, service régional de l'archéologie.

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

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

2. Dans toutes les zones (constructibles ou non), pour les projets/parcelles bordant un cours d'eau (Renarde, Pissotte, Ecoute s'il pleut...), tout aménagement dit « dur » (maison, terrasse, dalle, clôture fixe...) se fera avec un recul de 6 mètres au minimum par rapport au haut de berge au titre de l'article L215-18 du Code de l'environnement.

Toute intervention/travaux (remblaiement, déblaiement, ouvrage, aménagement de berge...) dans et aux abords des cours d'eau, dans le lit majeur de ceux-ci, en zone d'expansion des crues ou en zone humide devra respecter la réglementation (Code de l'environnement, Loi sur l'Eau...) et devra avoir fait l'objet de dossiers réglementaires nécessaires et obligatoires auprès de la Police de l'Eau (DDT 91).

Afin d'améliorer la qualité de l'eau et de préserver la biodiversité, toute intervention/travaux dans et aux abords des cours d'eau et plans d'eau veillera à l'implantation progressive de bandes enherbées et zones végétalisées tampons d'au moins cinq mètres de large, au titre de la loi n°2009-967 II-III-31.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Caractères et vocations de la zone

La zone UA est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitations ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux et d'équipements collectifs de services publics.

Elle est constituée des noyaux bâtis originels de la commune situés sur le bourg. Un habitat dense, généralement implanté à l'alignement et en ordre continu ou semi-continu y est visible.

Article UA 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les constructions destinées à l'entreposage.
3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
4. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
5. Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux ou déchets.
6. Les terrains aménagés de camping/caravaning/parc résidentiel de loisirs.
7. Les carrières.
8. Les sous-sols.

Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Pour les constructions et installations existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles de cette zone à la date d'approbation du PLU, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas aggraver les règles desdits articles.
2. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à l'entreposage sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du règlement sanitaire départemental (RSD) de l'Essonne.
3. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
4. Les constructions sont autorisées à condition que le premier plancher soit surélevé d'au moins 20 centimètres par rapport au terrain naturel.
5. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et installations autorisées dans cette zone.
6. Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation identifiées au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions de ces orientations d'aménagement et de programmation.
7. Toute intervention sur les éléments du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

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

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
2. Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et aux besoins des constructions et installations à édifier.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Article UA 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

3. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
4. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur, en quantité suffisante.
5. En cas d'usage unifamilial, toute utilisation de puits privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie et doit être accompagnée d'une analyse de la qualité de l'eau (bactériologique et chimique sommaire) afin d'attester de la conformité de l'eau distribuée. Une analyse de ce type nécessite d'être réalisée au minimum tous les ans par un laboratoire agréé.
6. En cas d'usage non unifamilial, si l'installation est utilisée pour des usages autres qu'unifamiliaux (établissement recevant du public, ferme auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...) en remplacement du réseau public, le captage doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé pour le contrôle des eaux.
7. En cas d'usage d'un puits, les deux réseaux (puits/adduction d'eau potable) devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
8. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités artisanales et industrielles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Assainissement

9. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. 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.
10. Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera 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).
11. 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.
12. L'évacuation des eaux usées est interdite dans la rivière la Renarde.

Eaux pluviales

13. Il n'est pas admis de rejets à l'égout des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ou directement dans la Renarde. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées sur l'unité foncière ou elles sont récoltées 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).
14. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
15. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement/eaux pluviales s'il existe ou dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
16. 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 UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UA 6 : L'implantation des constructions neuves par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions, hors annexes isolées, doivent être implantées à l'alignement de la voie.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, l'article UA 6 ne s'applique que pour la voie pour laquelle il est le plus approprié.

Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées :
 - Soit sur au moins une limite séparative autre que celle de fond de parcelle ;
 - Soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à au moins une limite séparative autre que celle de fond de parcelle ;
 - Soit avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à au moins une limite séparative autre que celles de fond de parcelle, si le côté intéressé de la construction comporte des ouvertures en façade ou en toiture, autre qu'une porte d'entrée ou des ouvertures à verres translucides ;
 - Soit sur la totalité de la largeur de l'unité foncière (sur au moins deux limites séparatives autres que celle de fond de parcelle). Dans ce cas, un accès d'une largeur de 3 mètres doit permettre d'accéder au fond de parcelle (garage traversant, porte charretière...) s'il existe.
2. En cas d'implantation en limite séparative, l'implantation des constructions doit tenir compte des mitoyennetés existantes et ne pas s'implanter en rupture/décalage avec l'existant, lorsque cela est possible.

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

Sans objet

Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.
2. L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.

Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale autorisée des constructions (hors annexes isolées) est de 9 mètres au faite dans la limite de R+1+C ou R+2 pour les constructions concernées.
2. La hauteur maximale autorisée des annexes isolées (non contiguës au bâtiment principal) est de 3 mètres au faite.

Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.
2. Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture et leur enseigne) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, de par leur dimension, leur couleur et les matériaux employés, au caractère de l'environnement paysager.
3. Les éléments du patrimoine bâti remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis aux règles suivantes :
 - Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
 - En application de l'article R421-28 du Code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle du bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Forme des toitures

4. Les pans de toiture des constructions, hors annexes accolées/isolées et extensions, présenteront une pente comprise entre 37° et 45°.
5. Le débord de la couverture à l'égout du toit n'excédera pas 35 cm en façade et 5 cm en pignon.
6. Les toitures-terrasses sont interdites.

Couvertures des toitures

7. Pour les constructions existantes, les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites à l'identique dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.
8. La couverture sera réalisée en tuiles plates, terre cuite, ton ocre, rouge flammé ou rouge bruni dans la masse.
9. La couleur des toitures doit être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour et doit être conforme au nuancier annexé au présent règlement.
10. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
11. Les couvertures métalliques sont autorisées uniquement pour la construction de vérandas.
12. Les tuiles béton sont interdites.

Parements extérieurs

13. Les façades des constructions doivent être composées (alignement des ouvertures...).
14. Les murs existants en pierre (moellons de grès appareillé traditionnellement) devront être maintenus ou reconstruits à l'identique (constructions et clôtures).

15. Pour les façades en pierre, le rejointoiement à la chaux au nu de la pierre est exigé avec joints largement beurrés.
16. L'emploi sans enduits des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
17. La couleur des enduits doit être conforme au nuancier annexé au présent règlement.
18. Les enduits devront présenter une finition lissée, grattée fin ou talochée.
19. L'utilisation de matériau brillant est interdite.

Les ouvertures

20. Les ouvertures devront s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges.
21. Seules sont autorisées en toitures :
 - Les lucarnes à capucines ;
 - Les lucarnes à fronton.
22. Les châssis de toit sont interdits en façade sur rue.
23. Les écharpes aux volets sont interdites.
24. Les encadrements des ouvertures de façades doivent présenter un aspect différent de ladite façade (couleur, finition...).

Les clôtures

25. Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
26. Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées soit :
 - Par un mur plein, de pierres de pays ou enduits en chaux de hauteur comprise entre 1,40 et 1,80 mètre.
 - Par un mur bahut d'une hauteur de 1,20 mètre surmonté d'éléments verticaux et ne dépassant pas 2,20 mètres.
27. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

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

Dispositions diverses

28. Réhabilitation de maisons ou d'immeubles anciens, y compris travaux d'entretien et ravalement
 - Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.
 - Les techniques mises en œuvre, comme les améliorations techniques envisagées, doivent respecter la nature du bâti.
29. Ravalement des façades
 - Les façades en pierre de taille doivent être conservées.

- Les maçonneries enduites à l'origine doivent rester enduites. Seuls les enduits traditionnels sont autorisés pour les réfections.
30. Dispositifs extérieurs
- Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de la construction sur laquelle ils sont fixés.
 - Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.
 - Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.

Cet article ne s'applique pas pour les serres, les vérandas, les équipements collectifs ou de services publics ou par nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou dispositifs écologiques, l'usage d'énergies renouvelables ou de ressources naturelles.

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

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

Pour les constructions d'habitations

6. Les aires de stationnement des véhicules motorisés affectées aux constructions d'habitations ne peuvent pas être inférieures à 1 place de stationnement par logement.
7. Chaque logement doit disposer d'une place de stationnement couverte.
8. Les opérations de plus de 400m² de surface de plancher présenteront un local vélo de 10m² minimum auquel s'ajoute, par logement, une aire de stationnement pour les vélos d'une surface minimale de 1,5m².

Pour les constructions d'hébergement hôtelier

9. Les aires de stationnement des véhicules motorisés affectées aux hébergements hôteliers ne peuvent excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par chambre.
10. Les aires de stationnement des vélos affectées aux hébergements hôteliers ne peuvent pas être inférieures à 1m² par tranche de 10 employés.
11. Les aires de livraison affectées aux hébergements hôteliers ne peuvent être inférieures à 100 m² par tranche de 6 000 m² de surface de plancher des bâtiments affectés à l'hébergement hôtelier.

Pour les constructions de bureaux

12. Les aires de stationnement des véhicules motorisés affectées aux bureaux ne peuvent excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
13. Les aires de stationnement des vélos affectées aux bureaux ne peuvent pas être inférieures à 1m² par tranche de 100 m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
14. Les aires de livraison affectées aux bureaux ne peuvent être inférieures à 100 m² par tranche de 6 000 m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.

Pour les constructions commerciales

15. Les aires de stationnement des véhicules motorisés affectées à un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L752-1 du Code du commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface (article L111-19 du Code de l'urbanisme).
16. Les aires de stationnement des vélos affectées à un commerce d'une surface de plancher supérieure à 500 m², ne peuvent être inférieures aux surfaces cumulées suivantes :
 - 1 m² par tranche de 10 employés ;
 - 1 m² par tranche de 250m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces ;
17. Les aires de livraison affectées à un commerce ne peuvent être inférieures à 1 aire de livraison par tranche de 1 000 m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,2 mètres de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10m².

Pour les constructions destinées à l'artisanat

18. Les aires de stationnement des véhicules motorisés affectés aux bâtiments destinés à l'artisanat ne peuvent excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat.
19. Les aires de stationnement des vélos affectées aux bâtiments destinés à l'artisanat ne peuvent pas être inférieures à 1m² par tranche de 10 employés.
20. Les aires de livraison affectées aux bâtiments destinés à l'artisanat ne peuvent être inférieures à 100 m² par tranche de 6 000 m² de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat.

Pour les équipements publics

21. Les aires de stationnement des vélos affectées aux bâtiments destinés à l'artisanat ne peuvent pas être inférieures à 1m² par tranche de 10 employés.

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

1. Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 40% de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
3. Les dépôts et les stockages extérieurs (matériaux et matériels) devront être dissimulés.
4. Lors d'un reboisement, seules les essences locales sont autorisées.

Liste des essences végétales préconisées :

Strate arbustive	Strate arborée
Bourdaine (Frangula alnus)	Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	
Cytise (Laburnum anagyroides)	Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
Eglantier commun (Rosa canina)	Charme commun (Carpinus betulus)
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	
Néflier (Mespilus germanica)	
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	Cormier (Sorbus domestica)
	Erable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)	Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Saule marsault (Salix caprea)	
Sureau noir (Sambucus nigra)	Merisier commun (Prunus avium)
Troème commun (Ligustrum vulgare)	Noyer commun (Juglans regia)
Viorne lantane (Viburnum lantana)	Pommier sauvage (Malus sylvertris)
Viorne obier (Viburnum opulus)	Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation des sols

Sans objet

Article UA 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. En cas de réhabilitation ou de rénovation de constructions à vocation d'habitation, celles-ci devront au minimum respecter la réglementation thermique en vigueur majorée de 5%.
3. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Caractères et vocations de la zone

La zone UB est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitations ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux et d'équipements collectifs de services publics.

Elle est constituée des zones urbaines d'extension pavillonnaire récente.

Article UB 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les constructions destinées à l'entreposage.
3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
4. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
5. Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux ou déchets.
6. Les terrains aménagés de camping/caravaning/parc résidentiel de loisirs.
7. Les carrières.
8. Les sous-sols.

Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Pour les constructions et installations existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles de cette zone à la date d'approbation du PLU, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas aggraver les règles desdits articles.
2. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à l'entreposage sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du règlement sanitaire départemental (RSD) de l'Essonne.
3. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
4. Les constructions sont autorisées à condition que le premier plancher soit surélevé d'au moins 20 centimètres par rapport au terrain naturel.
5. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et installations autorisées dans cette zone.
6. Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation identifiées au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions de ces orientations d'aménagement et de programmation.

8. Dans le secteur identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements :
- 33% minimum de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements sociaux ;
 - 64% minimum de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements individuels.

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

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
2. Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et aux besoins des constructions et installations à édifier.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Article UB 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

3. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
4. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur, en quantité suffisante.
5. En cas d'usage unifamilial, toute utilisation de puits privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie et doit être accompagnée d'une analyse de la qualité de l'eau (bactériologique et chimique sommaire) afin d'attester de la conformité de l'eau distribuée. Une analyse de ce type nécessite d'être réalisée au minimum tous les ans par un laboratoire agréé.
6. En cas d'usage non unifamilial, si l'installation est utilisée pour des usages autres qu'unifamiliaux (établissement recevant du public, ferme auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...) en remplacement du réseau public, le captage doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé pour le contrôle des eaux.
7. En cas d'usage d'un puits, les deux réseaux (puits/adduction d'eau potable) devront être séparés physiquement et clairement identifiés.

8. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités artisanales et industrielles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Assainissement

9. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. 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.
10. Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera 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).
11. 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.
12. L'évacuation des eaux usées est interdite dans la rivière la Renarde.

Eaux pluviales

13. Il n'est pas admis de rejets à l'égout des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ou directement dans la Renarde. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées sur l'unité foncière ou elles sont récoltées 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).
14. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
15. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement/eaux pluviales s'il existe. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.
16. 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 UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UB 6 : L'implantation des constructions neuves par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions, hors annexes isolées, doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, l'article UA 6 ne s'applique que pour la voie pour laquelle il est le plus approprié.

Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées :
 - Soit sur au moins une limite séparative autre que celle de fond de parcelle ;
 - Soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à au moins une limite séparative autre que celle de fond de parcelle ;
 - Soit avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à au moins une limite séparative autre que celles de fond de parcelle, si le côté intéressé de la construction comporte des ouvertures en façade ou en toiture, autre qu'une porte d'entrée ou des ouvertures à verres translucides ;
 - Soit sur la totalité de la largeur de l'unité foncière (sur au moins deux limites séparatives autres que celle de fond de parcelle). Dans ce cas, un accès d'une largeur de 3 mètres doit permettre d'accéder au fond de parcelle (garage traversant, porte charretière...) s'il existe.
 - Avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives bordées d'espace boisé classé en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.
2. En cas d'implantation en limite séparative, l'implantation des constructions doit tenir compte des mitoyennetés existantes et ne pas s'implanter en rupture/décalage avec l'existant, lorsque cela est possible.

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

Sans objet

Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.
2. L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.

Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale autorisée des constructions (hors annexes isolées) est de 7,5 mètres au faîte dans la limite de R+1+C ou R+2 pour les constructions concernées.
2. Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation identifiée au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée des constructions est de 6 mètres au faîte dans la limite de R+C.
3. La hauteur maximale autorisée des annexes isolées (non contigües au bâtiment principal) est de 3 mètres au faîte.

Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.
2. Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture et leur enseigne) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, de par leur dimension, leur couleur et les matériaux employés, au caractère de l'environnement paysager.

Forme des toitures

3. Les pans de toiture des constructions, hors annexes accolées/isolées et extensions, présenteront une pente comprise entre 37° et 45°.
4. Le débord de la couverture à l'égout du toit n'excédera pas 35 cm en façade et 5 cm en pignon.
5. Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées.

Couvertures des toitures

6. La couverture sera réalisée en tuiles plates, terre cuite, ton ocre, rouge flammé ou rouge bruni dans la masse.
7. La couleur des toitures doit être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures alentour et doit être conforme au nuancier annexé au présent règlement.
8. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
9. Les couvertures métalliques sont autorisées uniquement pour la construction de vérandas.

Parements extérieurs

10. Les façades des constructions doivent être composées (alignement des ouvertures...).

11. Les murs existants en pierre (moellons de grès appareillé traditionnellement) devront être maintenus ou reconstruits à l'identique (constructions et clôtures).
12. Pour les façades en pierre, le rejointoiement à la chaux au nu de la pierre est exigé avec joints largement beurrés.
13. L'emploi sans enduits des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
14. La couleur des enduits doit être conforme au nuancier annexé au présent règlement.
15. Les enduits devront présenter une finition lissée, grattée fin ou talochée.
16. L'utilisation de matériau brillant est interdite.

Les ouvertures

17. Les ouvertures devront s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges.
18. Seules sont autorisées en toitures :
 - Les lucarnes à capucines ;
 - Les lucarnes à fronton.
19. Les châssis de toit sont interdits en façade sur rue.
20. Les encadrements des ouvertures de façades doivent présenter un aspect différent de ladite façade (couleur, finition...).

Les clôtures

21. Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
22. Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées soit :
 - Par un grillage doublé d'une haie végétale.
 - Par un mur bahut d'une hauteur de 1,20 mètre surmonté d'éléments verticaux et ne dépassant pas 2,20 mètres.
23. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

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

Dispositions diverses

24. Réhabilitation de maisons ou d'immeubles anciens, y compris travaux d'entretien et ravalement
 - Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.
 - Les techniques mises en œuvre, comme les améliorations techniques envisagées, doivent respecter la nature du bâti.

25. Ravalement des façades
 - Les façades en pierre de taille doivent être conservées.
 - Les maçonneries enduites à l'origine doivent rester enduites. Seuls les enduits traditionnels sont autorisés pour les réfections.
26. Dispositifs extérieurs
 - Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de la construction sur laquelle ils sont fixés.
 - Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.
 - Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.

Cet article ne s'applique pas pour les serres, les vérandas, les équipements collectifs ou de services publics ou par nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou dispositifs écologiques, l'usage d'énergies renouvelables ou de ressources naturelles.

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

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

Pour les constructions d'habitations

6. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par logement.
7. Chaque logement doit disposer d'une place de stationnement couverte.
8. Les opérations de plus de 400m² de surface de plancher présenteront un local vélo de 10m² minimum auquel s'ajoute, par logement, une aire de stationnement pour les vélos d'une surface minimale de 1,5m².

Pour les constructions d'hébergement hôtelier

9. Les aires de stationnement des véhicules motorisés affectées aux hébergements hôteliers ne peuvent excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par chambre.
10. Les aires de stationnement des vélos affectées aux hébergements hôteliers ne peuvent pas être inférieures à 1m² par tranche de 10 employés.
11. Les aires de livraison affectées aux hébergements hôteliers ne peuvent être inférieures à 100 m² par tranche de 6 000 m² de surface de plancher des bâtiments affectés à l'hébergement hôtelier.

Pour les constructions de bureaux

12. Les aires de stationnement des véhicules motorisés affectées aux bureaux ne peuvent excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
13. Les aires de stationnement des vélos affectées aux bureaux ne peuvent pas être inférieures à 1m² par tranche de 100 m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
14. Les aires de livraison affectées aux bureaux ne peuvent être inférieures à 100 m² par tranche de 6 000 m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.

Pour les constructions commerciales

15. Les aires de stationnement des véhicules motorisés affectées à un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L752-1 du Code du commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface (article L111-19 du Code de l'urbanisme).
16. Les aires de stationnement des vélos affectées aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m², ne peuvent être inférieures aux surfaces cumulées suivantes :
 - 1 m² par tranche de 10 employés ;
 - 1 m² par tranche de 250m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces ;
17. Les aires de livraison affectées aux commerces ne peuvent être inférieures à 1 aire de livraison par tranche de 1 000 m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,2 mètres de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10m².

Pour les constructions destinées à l'artisanat

18. Les aires de stationnement des véhicules motorisés affectées aux constructions destinées à l'artisanat ne peuvent excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat.
19. Les aires de stationnement des vélos affectées aux constructions destinées à l'artisanat ne peuvent pas être inférieures à 1m² par tranche de 10 employés.
20. Les aires de livraison affectées aux constructions destinées à l'artisanat ne peuvent être inférieures à 100 m² par tranche de 6 000 m² de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat.

Pour les équipements publics

21. Les aires de stationnement des vélos affectées aux équipements publics ne peuvent pas être inférieures à 1m² par tranche de 10 employés.

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

1. Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 50% de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
3. Les dépôts et les stockages extérieurs (matériaux et matériels) devront être dissimulés.
4. Lors d'un reboisement, seules les essences locales sont autorisées.

Liste des essences végétales préconisées :

Strate arbustive	Strate arborée
Bourdaine (Frangula alnus)	Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	
Cytise (Laburnum anagyroides)	Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
Eglantier commun (Rosa canina)	Charme commun (Carpinus betulus)
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	
Néflier (Mespilus germanica)	
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	Cormier (Sorbus domestica)
	Erable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)	Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Saule marsault (Salix caprea)	
Sureau noir (Sambucus nigra)	Merisier commun (Prunus avium)
Troène commun (Ligustrum vulgare)	Noyer commun (Juglans regia)
Viorne lantane (Viburnum lantana)	Pommier sauvage (Malus sylvertris)
Viorne obier (Viburnum opulus)	Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation des sols

Sans objet

Article UB 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. En cas de réhabilitation ou de rénovation de constructions à vocation d'habitation, celles-ci devront au minimum respecter la réglementation thermique en vigueur majorée de 5%.
3. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Caractères et vocations de la zone

Les zones A sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et d'équipements collectifs ou de services publics.

Article A 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations non mentionnées à l'article A2 sont interdites.
2. Les sous-sols.

Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. 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 activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. 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 deux fois la surface minimale d'assujettissement (SMA) (article L 722-5-1 du Code rural et de la pêche maritime).
3. 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 à quatre fois la surface minimale d'assujettissement (SMA) (article L 722-5-1 du Code rural et de la pêche maritime).
4. Toute intervention sur les éléments du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
5. Les travaux et ouvrages de nature à réduire/gérer le risque de ruissellement sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme est autorisé à condition d'être en lien avec une activité touristique (chambre d'hôte...) et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

2. Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et aux besoins des constructions et installations à édifier.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Article A 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

3. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
4. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur, en quantité suffisante.
5. En cas d'usage unifamilial, toute utilisation de puits privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie et doit être accompagnée d'une analyse de la qualité de l'eau (bactériologique et chimique sommaire) afin d'attester de la conformité de l'eau distribuée. Une analyse de ce type nécessite d'être réalisée au minimum tous les ans par un laboratoire agréé.
6. En cas d'usage non unifamilial, si l'installation est utilisée pour des usages autres qu'unifamiliaux (établissement recevant du public, ferme auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...) en remplacement du réseau public, le captage doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé pour le contrôle des eaux.
7. En cas d'usage d'un puits, les deux réseaux (puits/adduction d'eau potable) devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
8. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités artisanales et industrielles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Assainissement

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

10. Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera 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).
11. 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.
12. L'évacuation des eaux usées est interdite dans la rivière la Renarde.

Eaux pluviales

13. Il n'est pas admis de rejets à l'égout des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ou directement dans la Renarde. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées sur l'unité foncière sur laquelle elles sont récoltées 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).
14. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
15. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement/eaux pluviales s'il existe. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé de 50mm en 4h.
16. 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

Sans objet

Article A 6 : L'implantation des constructions neuves par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, cette disposition ne s'applique que pour la voie pour laquelle elle est la plus appropriée.

Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Sans objet

Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale autorisée des constructions agricoles est de 12 mètres au faîte.
2. La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est de 8 mètres au faîte.

Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.
2. Les éléments du patrimoine bâti remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis aux règles suivantes :
 - Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
 - En application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle du bâtiment ou à un ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Pour l'élément n°8, le panorama/cône de vue sur la façade ouest doit être préservé.
3. L'édification des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune.

Pour les constructions d'habitations

4. Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article UB11 du présent règlement.

Pour les constructions destinées à l'exploitation agricoleCouvertures des toitures

5. Les couvertures métalliques présenteront une finition mate et sombre, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur du bardage métallique.
6. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture.
7. En cas de grandes installations de panneaux solaires, ceux-ci doivent être implantés sur des pans entiers de toiture, en remplacement des éléments de couverture.
8. Les toitures seront conservées, restaurées ou reconstruites à l'identique dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.

Parements extérieurs

9. Les bardages métalliques présenteront une finition mate et sombre, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur de la couverture métallique.
10. Les bardages seront réalisés en tôles nervurées de teinte gris beige (RAL 7006) ou gris silex (RAL 7032) ou brun sépia (RAL 8014) ou jaune sable ou beige gris (RAL 1002 ou 1019).
11. Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement présenteront une finition mate.
12. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
13. Les enduits doivent présenter une finition sombre.

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

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
2. Les surfaces affectées au stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
3. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
4. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadencés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

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

1. Les espaces libres doivent être paysagers.
2. Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
3. Les dépôts et les stockages extérieurs (matériaux et matériels) devront être dissimulés.
4. Lors d'un reboisement, seules les essences locales sont autorisées.

Liste des essences végétales préconisées :

Strate arbustive	Strate arborée
Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)	Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	
Cytise (<i>Laburnum anagyroides</i>)	Cerisier de Sainte Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)
Eglantier commun (<i>Rosa canina</i>)	Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)
Fusain d'Europe (<i>Evonymus europaeus</i>)	
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	
Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)	Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)
	Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)	
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	Merisier commun (<i>Prunus avium</i>)
Troëme commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)

Article A 14 : Le coefficient d'occupation des sols

Sans objet

Article A 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ap

Caractères et vocations de la zone

Les zones Ap sont uniquement destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics. Il s'agit de zones agricoles inconstructibles pour des raisons paysagères, de continuité écologique et environnementales.

Article Ap 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations non mentionnées à l'article Ap2 sont interdites.
2. Les sous-sols.

Article Ap 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. 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 activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et installations autorisées dans cette zone.
3. Les travaux et ouvrages de nature à réduire/gérer le risque de ruissellement sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article Ap 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

Article Ap 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet

Article Ap 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ap 6 : L'implantation des constructions neuves par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

Article Ap 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Article Ap 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article Ap 9 : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ap 10 : La hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article Ap 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Sans objet

Article Ap 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

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

1. Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
2. Les EBC figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.
3. Lors d'un reboisement, seules les essences locales sont autorisées.

Liste des essences végétales préconisées :

Strate arbustive	Strate arborée
Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)	Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	
Cytise (<i>Laburnum anagyroides</i>)	Cerisier de Sainte Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)
Eglantier commun (<i>Rosa canina</i>)	Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)
Fusain d'Europe (<i>Evonymus europaeus</i>)	
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	
Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)	Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)
	Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)	
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	Merisier commun (<i>Prunus avium</i>)
Troème commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvertris</i>)
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)

Article Ap 14 : Le coefficient d'occupation des sols

Sans objet

Article Ap 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement peuvent être autorisées ou faire l'objet d'un récépissé de déclaration seulement si sont cumulativement démontrées :
 - L'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - L'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité ne sont pas assurées, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

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

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Caractères et vocations de la zone

Les zones N sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestières et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics. Il s'agit d'une zone à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental, des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Article N 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.
2. Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et non mentionnées à l'article N2 sont interdites.
3. Les sous-sols.

Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. 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 activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. La création de plans d'eau et étangs s'intégrant dans un projet d'aménagement à vocation écotouristique et d'accueil du public sont autorisés à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le porteur de projet soit en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, de ne pas engendrer des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des espaces concernés.
4. L'extension des bâtiments d'habitations existants est autorisée dès lors que :
 - a. cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - b. que le premier plancher soit surélevé d'au moins 20 centimètres par rapport au terrain naturel ;
 - c. pour les bâtiments localisés au lieu-dit La Garenne/l'écoute-s'il-pleut, que les ouvrages de l'arrêté préfectoral n°2015PREFDRCL.BPAFI/SSPILL446 du 2 juillet 2015 soient réalisés.
5. Toute intervention sur les éléments du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

6. Dans le secteur identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les installations, ouvrages, travaux et activités visés aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique, dans le lit mineur de la Renarde, peuvent être autorisés ou faire l'objet d'un récépissé de déclaration à condition que soient cumulativement démontrées :
 - L'existence d'un intérêt général avéré et motivé (exemple : implantation d'infrastructures de captage et de traitement des eaux usées...) ;
 - L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable ;
 - La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à la continuité écologique et n'aggravant pas les inondations à l'aval, au droit et à l'amont du secteur du projet.
7. Dans le secteur identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur de la Renarde, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, peuvent être autorisés ou faire l'objet d'un récépissé de déclaration seulement si au moins une des deux conditions suivantes est satisfaite :
 - L'existence d'un intérêt général avéré et motivé (exemple : implantation d'infrastructures de captage et de traitement des eaux usées...) ;
 - L'amélioration et la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports.
8. Les travaux et ouvrages de nature à réduire/gérer le risque de ruissellement sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

Sans objet

Article N 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Alimentation en eau potable

3. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur, en quantité suffisante.
6. En cas d'usage unifamilial, toute utilisation de puits privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie et doit être accompagnée d'une analyse de la qualité de l'eau (bactériologique et chimique sommaire) afin d'attester de la conformité de l'eau distribuée. Une analyse de ce type nécessite d'être réalisée au minimum tous les ans par un laboratoire agréé.
7. En cas d'usage non unifamilial, si l'installation est utilisée pour des usages autres qu'unifamiliaux (établissement recevant du public, ferme auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...) en remplacement du réseau public, le captage doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé pour le contrôle des eaux.
8. En cas d'usage d'un puits, les deux réseaux (puits/adduction d'eau potable) devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
9. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités artisanales et industrielles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Assainissement

10. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. 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.
11. Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera 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).
12. 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.
13. L'évacuation des eaux usées est interdite dans la rivière la Renarde.

Eaux pluviales

14. Il n'est pas admis de rejets à l'égout des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ou directement dans la Renarde. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées sur l'unité foncière sur laquelle elles sont récoltées 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).

15. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.
16. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement/eaux pluviales s'il existe. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé de 50mm en 4h.
17. 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 N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article N 6 : L'implantation des constructions neuves par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

Sans objet

Article N 9 : L'emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitations existants ne doit pas excéder 20 m² d'emprise au sol compté en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Article N 10 : La hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des extensions est limitée à l'existant.

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

1. Les éléments du patrimoine bâti remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis aux règles suivantes :
 - Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
 - En application de l'article R421-28 du Code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle du bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. L'édification des clôtures doit permettre la circulation de la petite faune.
3. Les couvertures des toitures et les parements extérieurs des hangars doivent être de couleur brun pâle (RAL8025) ou gris beige (RAL7006).

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
2. Les surfaces affectées au stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
3. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
4. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadencés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

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

1. Les espaces libres doivent être paysagers.
2. Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
3. Les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie avant toute intervention.
4. Lors d'un reboisement, seules les essences locales sont autorisées.

Liste des essences végétales préconisées :

Strate arbustive	Strate arborée
Bourdain (Frangula alnus)	Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	
Cytise (Laburnum anagyroides)	Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
Eglantier commun (Rosa canina)	Charme commun (Carpinus betulus)
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	
Néflier (Mespilus germanica)	
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	Cormier (Sorbus domestica)
	Erable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)	Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Saule marsault (Salix caprea)	
Sureau noir (Sambucus nigra)	Merisier commun (Prunus avium)
Troème commun (Ligustrum vulgare)	Noyer commun (Juglans regia)
Viorne lantane (Viburnum lantana)	Pommier sauvage (Malus sylvestris)
Viorne obier (Viburnum opulus)	Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)

Article N 14 : Le coefficient d'occupation des sols

Sans objet

Article N 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Dans le secteur identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
 - L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
 - L'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifié l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.
2. Dans le secteur identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
 - L'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
 - L'inefficacité de l'autocurage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

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

3. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement peuvent être autorisées ou faire l'objet d'un récépissé de déclaration seulement si sont cumulativement démontrées :
- L'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - L'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

4. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

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

Sans objet

Annexes

Les enduits



70700	68805	708010	808010	80805	40805
70710	70720	70730	74720	60805	70805
70740	70750	70805	80805	75805	70805
70805	70810	70905	75905	85905	80905
85905	60805	80805	80810	85905	80905
90810	75805	60810	75810	70810	80810
7500	60705	60805	70810	8500	9000
50810	30805	30810	70710	80810	60905
50805	50810	60810	60810	60805	60910
50805	50810	60810	60810	60805	60910
50805	50810	60810	60810	60805	60910
50805	50810	60810	60810	60805	60910
50805	50810	60810	60810	60805	60910
50805	50810	60810	60810	60805	60910
20805	10805	10810	10805	20805	20805

Tonalités des enduits utilisés plus spécifiquement avec la meulière

Tonalités des enduits utilisés plus spécifiquement pour les constructions années 30

Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches



Tonalités des éléments de
brique



Tonalités des éléments
enduits

Les soubassements



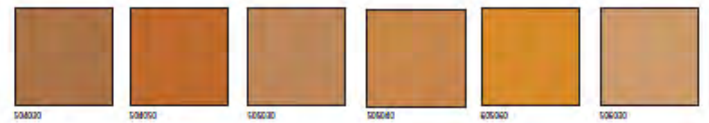
MAIRIE DE SAINT-SULPICE-DE-FAVIÈRES



MAIRIE DE SAINT-SULPICE-DE-FAVIÈRES



Tonalités des éléments enduits



Tonalités des éléments enduits associés aux meulères

Les fenêtres, volets et portes



 602010	 602015	 6520	 7120	 9030	 1
 202015	 202045	 302030	 302045	 304030	 304045
 402030	 402045	 454035	 454045	 454055	 454060
 404020	 505015	 505045	 505055	 505065	 505075
 704020	 805030	 805035	 804030	 807035	 807045
 704025	 704035	 405030	 406040	 707040	 808030
 708030	 608020	 708030	 809020	 809035	 854025
 628010	 728010	 828010	 608015	 758020	 608025
 758010	 708010	 908010	 808025	 858010	 808010

Les fenêtres, volets et portes



 1602004	 1602010	 1602026	 1602030	 1602036	 1607020
 1603015	 1604050	 1608035	 1608010	 1508030	 1309020
 1603016	 1703025	 1604030	 1604015	 1608010	 1609010
 1103015	 1704030	 1708040	 1704040	 1704025	 1707020
 2002023	 2004040	 1805040	 1804050	 1808015	 1809010
 1903025	 1905020	 2004020	 2004030	 2405020	 2108015
 2407022	 2702029	 2703040	 2504030	 2503015	 2405020
 2404015	 2704030	 2605020	 2604020	 2504015	 2601020

Les toitures



83010	85005	89010	85020	80030	85010
85025	85080	50010	53020	50030	60010
50025	50030	50015	50020	50030	50040
50010	50040	50015	50020	50030	50080
50005	50070	60020	60030	60040	60005
60010	60020	60030	60040	60070	60010
60020	60030	60040	60050	60060	60070
60080	70020	50010	70030	70020	70030

Tonalités des tuiles

160005	170010	230010	230010	260005	260005
260010	270010	270010	280005		

Tonalités des ardoises