

# SOISY SUR SEINE

ESSONNE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 5 – REGLEMENT

Pour approbation

Mairie de Soisy sur Seine  
Place du Général Leclerc  
91450 Soisy sur Seine  
Tél : 01 69 89 71 77

Urbanisme Paysage Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS

tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr



## SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....</b>	<b>4</b>
UA – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	5
UA – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	9
UA – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	21
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....</b>	<b>24</b>
UB – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	25
UB – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	28
UB – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	36
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC.....</b>	<b>43</b>
UC – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	44
UC – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE .....	46
UC – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	55
<b>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD .....</b>	<b>52</b>
UD – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	53
UD – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	55
UD – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	64
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE.....</b>	<b>66</b>
UE – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	74
UE – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	76
UE – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	78
<b>TITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>80</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU.....</b>	<b>81</b>
AU – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	82
AU – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	84
AU – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	91
<b>TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>93</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A .....</b>	<b>94</b>
A – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	95
A – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	98
A – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	106
<b>TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>108</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N .....</b>	<b>110</b>
N – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	111
N – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE.....	114
N – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	123
<b>TITRE IV– ANNEXES .....</b>	<b>125</b>

LEXIQUE .....	126
LISTE DES ESPECES VEGETALES .....	131
<b>I. - Liste de ligneux locaux pouvant être plantés sur les ENS.....</b>	<b>133</b>
<b>II - Liste d'herbacées locales pouvant être plantées sur les ENS .....</b>	<b>135</b>
<b>III - Liste d'hélophytes* locales pouvant être plantées sur les ENS .....</b>	<b>137</b>
8•9 .....	140
<b>IV - Liste de végétaux exogènes ou naturalisés à ne pas planter sur les ENS .....</b>	<b>139</b>
<b>V - Liste de variétés fruitières traditionnelles pouvant être plantées sur les ENS</b>	<b>141</b>
Types Variétés .....	143
12•13 .....	144
Types Variétés .....	144
Types Variétés .....	145
Types Variétés .....	145
14•15 .....	146
<b>Pour en savoir plus .....</b>	<b>146</b>
Conseil général de l'Essonne Direction de l'environnement .....	147
<b>ARTICLES DE DIVERS CODES .....</b>	<b>146</b>
Rappel du code de l'urbanisme .....	148
Rappel du code de la construction et de l'habitation .....	157
Rappel du code civil .....	161
Rappel du code rural et de la pêche maritime .....	162

# TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

**Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

La **zone UA** englobe les parties centrales du territoire qui présentent une forte densité et une mixité des fonctions.

La **zone UAa** recouvre des bâtiments en centre-ville qui sont affectés principalement à du bureau, cette vocation doit être pérennisée. Dans cette zone UAa, l'habitat n'est pas autorisé.

La **zone UAb1** qui prolonge la zone UA mais dont la morphologie ne permet pas le développement d'une mixité des fonctions et notamment le commerce.

La **zone UAb2**, à vocation résidentielle, caractérisée par un tissu ancien qu'il convient de préserver.

La zone UA comporte l'orientation d'aménagement et de programmation n°6

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir rapport de présentation III.1d Risques naturels page 90). Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

Il convient de se référer aux dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

- le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 93) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque, et de se référer aux informations diffusées par le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr).

- Par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6f.

**UA – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONE UA</b>	<b>Autorisé</b>	<b>Autorisé sous conditions</b>	<b>Interdit</b>
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			<b>X</b>
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>	<b>X</b>		
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>Le commerce et les activités de service</b>			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma			X
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>X</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs			X
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONE UAa</b>	<b>Autorisé</b>	<b>Autorisé sous conditions</b>	<b>Interdit</b>
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			<b>X</b>
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>			<b>X</b>

Logement			X
Hébergement			X
<b>Le commerce et les activités de service</b>			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma			X
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	X		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs			X
Lieu de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONE UAb1</b>	<b>Autorisé</b>	<b>Autorisé sous conditions</b>	<b>Interdit</b>
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			<b>X</b>
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>	<b>X</b>		
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>Le commerce et les activités de service</b>			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma			X
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>X</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public	X		

des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			x
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

<b>Les destinations, les sous-destinations</b>			
<b>ZONE UAb2</b>	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			<b>X</b>
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>	<b>X</b>		
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>Le commerce et les activités de service</b>			<b>X</b>
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Cinéma			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>X</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>			<b>X</b>
Industrie			X

Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## UA – CHAPITRE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### UA – Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

#### Dans la zone UA :

- L'exploitation agricole et forestière.
- Le commerce de gros.
- Le cinéma.
- Les équipements sportifs.
- L'industrie.
- L'entrepôt.
- Le centre de congrès et d'exposition.

#### Dans la zone UAa :

- L'exploitation agricole et forestière.
- L'habitat
- Le commerce de gros.
- Le cinéma.
- Les équipements sportifs.
- L'industrie.
- L'entrepôt.
- Le centre de congrès et d'exposition.

#### Dans la zone UA<sub>b1</sub> :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'artisanat et le commerce de détail,
- La restauration,
- Le commerce de gros,
- Le cinéma,
- Les salles d'art et de spectacle,
- Les équipements sportifs,
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

#### Dans la zone UA<sub>b2</sub> :

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le commerce et les activités de service
- Les salles d'art et de spectacle,
- Les équipements sportifs,
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

### UA – Article 2 - Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.

- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

#### **UA – Article 3 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le bureau à condition :
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,
  - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

#### **UA – Article 4 - Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

- Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, sont autorisées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

### **UA – CHAPITRE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

#### **UA – Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière**

• **En bordure des voies retenues comme périmètre de protection des commerces**, en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce de détail et l'artisanat ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite. Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à l'artisanat ou au commerce de détail (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

• **Dans les opérations de plus de 2 logements**, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition qu'au moins 50% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

• **Dans les secteurs repérés au document graphique**, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition que 100% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

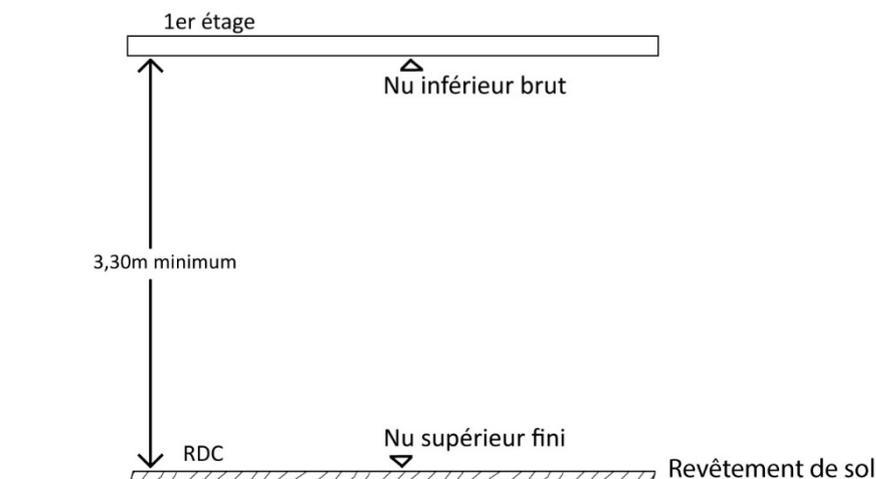
#### **UA – Article 6 - Majorations possibles de volume constructible**

Sans objet.

### UA – Article 7 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

- **Dans le périmètre de protection des commerces :**

Dans les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3,30 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur fini du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur fini du plancher du 1<sup>er</sup> étage.



## UA – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

### UA – CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UA – Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les zones UA, UAa et UAb1 :

- L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris des annexes\*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière\* comprise dans la zone UA, UAa ou UAb1 égal à 60%.

Dans la zone UAb2 :

- L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris des annexes\*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière\* comprise dans la zone UA ou UAb2 égal à 40%.

#### UA – Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

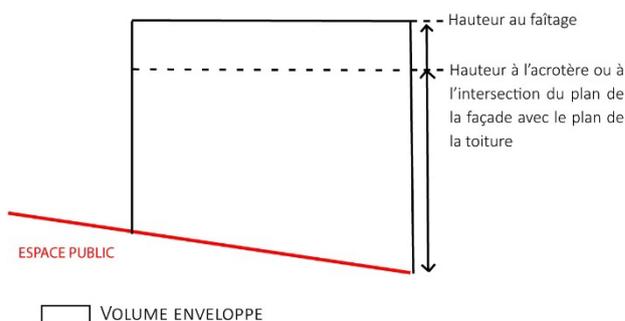
- Pour les constructions implantées à l'alignement\*, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement (voir Croquis 1.).

- Pour les constructions implantées sur une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur la limite séparative (voir Croquis 2.).

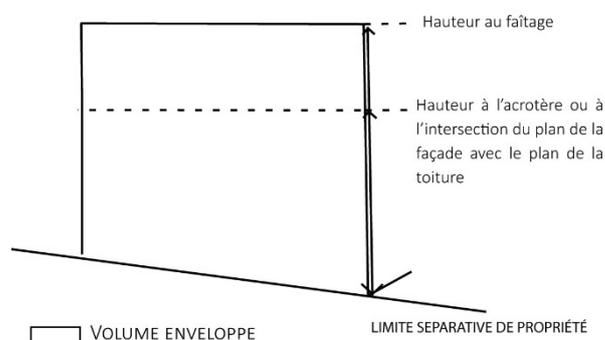
- Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de l'alignement situé en vis-à-vis (voir Croquis 3.).

- Pour les constructions implantées en retrait d'une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la limite séparative située en vis-à-vis de la façade considérée, selon la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative (voir Croquis 4 et 5).

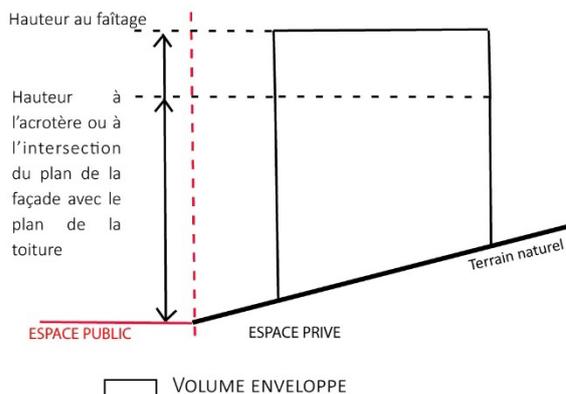
1. Implantation à l'alignement



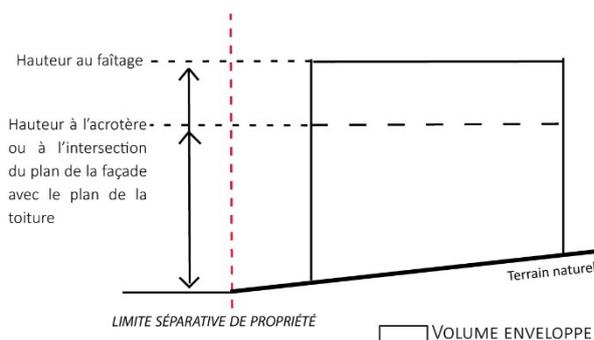
2. Implantation sur les limites séparatives



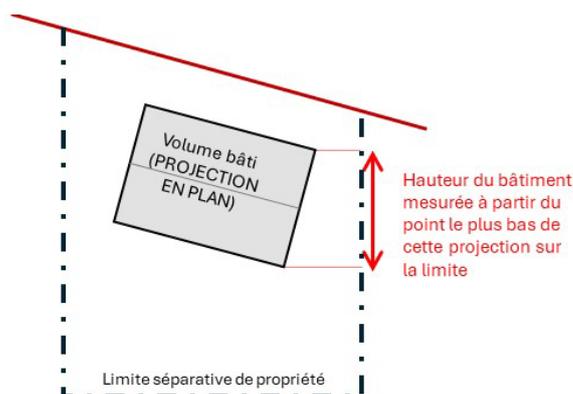
3. Implantation en retrait de l'alignement



4. Implantation en retrait de la limite séparative



5. Vue en plan de la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative



Dans les zones UA, UAa et UAb1 :

- **A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est fixée à 10 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+2+Combles ou R+2) sans pouvoir excéder une hauteur maximale au faîtage, fixée à 15,00 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- **Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur** mesurée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+1+Combles ou R+1) sans pouvoir excéder une hauteur maximale au faîtage, fixée à 12,00 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des annexes est fixée à 2,5 mètres maximum au faîtage. Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la partie de la construction implantée en limite séparative ne peut excéder 2 mètres.

Les piscines et leur couverture ne pourront avoir une hauteur de plus de 1,8 m.

Dans la zone UAb2 :

- La hauteur des constructions principales est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+1+combles ou R+1) sans pouvoir excéder une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des annexes est fixée à 2,5 mètres maximum au faîtage.

Les piscines et leur couverture ne pourront avoir une hauteur de plus de 1,8 m.

#### **UA – Article 10 - Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques**

- Rue des francs bourgeois, rue du grand veneur, rue notre Notre Dame, boulevard de Vandeuil, rue l'oiseau, rue de l'église, rue Galignani, rue Eugène Warin, avenue de la Libération, rue des Carrières, Chemin des Meillottes les fronts bâtis historiques existants à l'alignement ou en légers retraits doivent être conservés et retrouvés dans les constructions nouvelles. Aussi l'alignement\* des constructions existantes doit être maintenu.

- En cas de démolition, les constructions nouvelles doivent être reconstruites à l'alignement.

- Les façades devront être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 3 mètres lorsque la clôture implantée à l'alignement est constituée d'un mur de clôture protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

#### **UA – Article 11 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

- **A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- **Concernant les limites séparatives latérales aboutissant directement à la voie de desserte**, les constructions doivent être implantées :
  - soit sur les deux **limites séparatives latérales**,
  - soit sur une **limite séparative latérale**.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative latérale :

- la façade ne doit pas comporter de baie
- le retrait sera compris entre 2,5 mètres et 1,4 mètre.

La distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché

- **Concernant les autres limites qui n'aboutissent pas directement à la voie de desserte, les constructions doivent respecter les règles suivantes :**
  - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
  - Les annexes peuvent être implantées en limite séparative si la façade concernée est aveugle.

Chaque retrait par rapport à la limite séparative correspondante, doit respecter les distances ci-après :

Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative :

la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :

la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les règles ci-dessus, concernant les implantations des constructions sur les autres limites qui n'aboutissent pas directement à la voie de desserte, ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique de bâtiments existants.

• **Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur** mesurée à partir de l'alignement :

- les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Les annexes peuvent être implantées en limite séparative si la façade concernée est aveugle.

Chaque retrait par rapport à la limite séparative correspondante, doit respecter les distances ci-après :

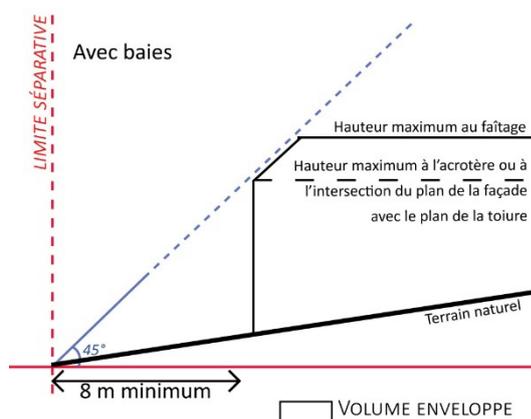
Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative :

la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

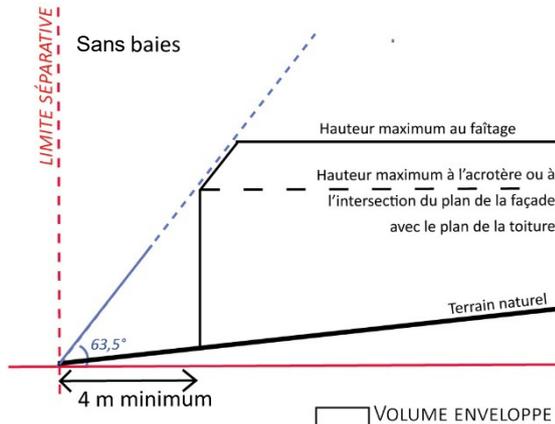
Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :

la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Implantation par rapport aux autres limites



Implantation par rapport aux autres limites



Les règles ci-dessus, concernant les implantations des constructions au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique de bâtiments existants.

#### **Extension d'une construction existante :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension sont autorisés conformément aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatives définies précédemment.

#### **UA – Article 12 - Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes.

#### **UA – Article 13 - Secteurs de plan masse côté en trois dimensions**

Sans objet.

### **UA – CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

#### **UA – Article 14 - Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Sans objet.

#### **UA – Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les vérandas et les annexes doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes.

Les travaux sur les constructions existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions architecturales remarquables d'origine, notamment les modénatures.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

#### **1 – Toitures**

1. Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

**A fortes pentes :**

2. Comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale, elles ne sont règlementées que pour les volumes principaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non règlementée.
3. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

**A faibles pentes :**

4. Les toitures à faible pente (entre 15 et 25 degrés) ne sont tolérées que dans le cas d'étage en attique. Le retrait, mesuré à la verticale de la façade, devra être d'au moins 1,70 mètre.

**Toiture terrasse :**

5. Les toitures terrasses seront autorisées sur des parties de construction, sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction. La surface de l'ensemble de la ou des terrasses ne doit pas dépasser 30% des surfaces couvertes par les toitures.

**Extensions et annexes :**

6. Les toitures des extensions\* des constructions existantes et des annexes\* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction principale existante correspondante.
7. Pour les constructions annexes\*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et de l'environnement immédiat.

**Aspect des matériaux :**

8. Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect, notamment la teinte et les dimensions, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat (tuile de teinte nuancée vieillie ou ardoise).

**Intégration d'éléments divers :**

9. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires.
10. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc... doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

**2 – Parements extérieurs**

1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.
2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
3. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites (sauf en cas de réhabilitation)
4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
5. L'aspect et les couleurs sont choisis dans une tonalité en harmonie avec l'environnement et de préférence d'une finition mate ; tout matériau de teinte brillante est proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers...).
6. Les murs des bâtiments annexes\* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

7. Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures\* (corniche\*, larmier\*, soubassement\*, encadrement de baie\*, chaînes d'angles...) et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées.
8. Les ravalements des murs en pierre meulière se feront à pierre vue, jointoyés à fleur avec un mortier de teinte claire. Des petits éléments de pierre peuvent être incrustés dans les joints (rocaillage). Les angles saillants seront enduits.

### 3 – Ouvertures

Les teintes des menuiseries extérieures doivent s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
2. L'éclairage des combles dans le cadre de toitures à plusieurs versants est assuré soit par des lucarnes, des verrières ou des châssis de toiture.
3. Les ouvertures doivent être à dominante verticale. Le dimensionnement des nouvelles fenêtres de façade doit présenter une proportion verticale de l'ordre de 1m de large X 1,25m de hauteur.
4. Les châssis de toit doivent être à dominante verticale, de dimension maximale 80x100cm. Ils doivent être alignés entre eux et doivent être positionnés en cohérence avec les baies ou le trumeau situés à l'aplomb.
5. L'emplacement des lucarnes doit composer avec la façade et en harmonie avec celle-ci.

### 4 – Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.
3. Les clôtures sur la voie publique doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0,80 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie.
  - La hauteur totale des clôtures sur la voie publique n'excédera pas 2.50 mètres.
  - La hauteur totale des clôtures sur les limites séparatives n'excédera pas 2 mètres.
4. Il est rappelé qu'en zone inondable les clôtures doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation\*.

### 5 – Emplacements pour les bacs roulants à ordures ménagères

1. Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### 6 – Divers éléments

1. Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture et ne pas générer de nuisance pour le voisinage

2. Les volets roulants sont admis à condition que le coffret ne fasse pas saillie de la façade et que les volets battants conformes au modèle d'origine soient conservés.

#### **UA – Article 16 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

- Pour toutes les constructions, y compris pour celles répertoriées en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toutes les modifications, notamment démolition partielle ou totale sont soumises à déclaration. Ces modifications pourront être refusées ou soumises à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

Dans le cas de la division d'un terrain non bâti, comprenant un « mur à protéger » sans accès existant, les accès aux nouvelles parcelles doivent se faire en priorité sur les limites de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé. En l'absence de limite de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé ou en cas d'impossibilité technique démontrée, le percement du « mur protégé » pourra se faire pour la création d'un accès commun à l'ensemble des lots.

Dans le cas de la division d'un terrain bâti et comprenant un « mur à protéger », le « mur à protéger » peut être percé en partie pour la réalisation d'un accès piéton et automobile commun aux lots à bâtir, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

#### **UA – Article 17 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

### **UA – CHAPITRE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UA – Article 18 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

#### **UA – Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace de pleine terre\*.

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne » notamment la liste des « végétaux exogènes ou naturalisés » à ne pas planter).

#### **Espaces boisés classés :**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

#### **UA -Article 20 - Eléments de paysage à protéger**

- Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. En cas d'abattage un sujet de développement similaire d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.
- Les arbres d'alignement ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé. En conséquence :
  - soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé),
  - soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté entre les arbres existants.
- Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement ...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite. La plantation de boisement susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.
- Les cônes de vue repérés au document graphique (en jaune et en bleu) doivent être préservés et valorisés au titre de l'article L.151-19.
- Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

#### **UA – Article 21 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

#### **UA – Article 22 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Sauf dans le cas de l'application des dispositions du PPRI\*, Les clôtures présenteront, au moins tous les 5 mètres, un passage libre minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur, dans le respect des corridors écologiques.

### **UA – CHAPITRE 6 - STATIONNEMENT**

---

#### **UA – Article 23 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Les obligations de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de nouvelles constructions, d'extensions ou de création d'un ou de nouveaux logements sans création de surface de plancher.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Les dispositions relatives aux places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap devront être respectées au jour du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

## UA – Article 24 - Caractéristiques des aires de stationnement

### 1 - Les aires de stationnement extérieures

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 50% de leur superficie (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

### 2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 3 - Dimension des places de stationnement

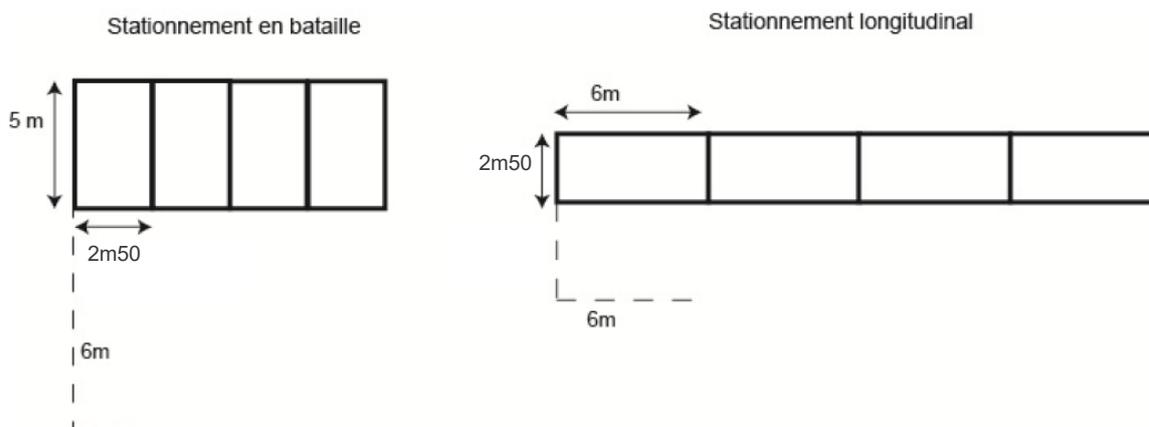
- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



#### 4 - Nombre d'emplacements

##### Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

##### Le stationnement des véhicules automobiles

###### Construction à destination d'habitation

Il est exigé au minimum le nombre de place de stationnement par tranche de surface de plancher\* tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> Il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

0 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
1 place	2 places	3 places	4 places	

Pour les logements sociaux (tels que décrits par l'article L.151-34 du code de l'urbanisme), il est exigé une place de stationnement par logement.

###### Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

###### Aménagement de constructions existantes, avec ou sans changement de destination et à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il est exigé un minimum d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

**UA – Article 25 - Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement**

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre une destination « habitation » et une autre destination « de commerce, d'activités de service » et de « bureau ». La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

**UA – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX****UA – CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****UA – Article 26 - Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie\* d'accès publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
2. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.  
Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.  
Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
3. Les voies sans issue doivent posséder une aire de retournement.
4. Lorsqu'un terrain est accessible depuis deux ou plusieurs voies publiques et si un ou plusieurs des accès présentent un risque, un danger ou une gêne quelconque, ce ou ces accès seront interdits.
5. Tout nouvel accès\* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
6. A la suite de division de parcelle, les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« mur à protégés », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la mutualisation des accès doit être mise en œuvre systématiquement.

### **UA – Article 27 – Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité.

## **UA – CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **UA – Article 28 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 – Assainissement**

- Les dispositions ci-après s'ajoutent celles définies par les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexés au PLU, qui doivent être prises en compte.
- A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- En cas d'évacuation, les eaux de vidange piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées mais dans le réseau d'eaux pluviales après 15 jours de déchloration. Les eaux de lavage des filtres sont à déverser dans le réseau d'eaux usées.
- En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à l'arrêté du 27 avril 2012 (relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

#### **3 – Energie**

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **UA – Article 29 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur la parcelle.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
- Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité (étude de sol incluant des tests de perméabilité inférieure à  $1 \times 10^{-6}$  m/s type Porchet ou Matsuo, ou relevé piézométrique montrant une nappe subaffleurante à moins de 2 m de profondeur). Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une rétention régulation jusqu'à l'occurrence 30 ans, et justifier d'un débit de fuite limité à 1 l/s/ha (arrondi à 1 l/s) maximum.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront alors respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, 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. Pour les parkings de plus de 20 places destinés aux véhicules légers et pour tout parking destiné aux poids lourds, les eaux pluviales doivent être dépolluées par des techniques alternatives à ciel ouvert (noues, filtres à sable... etc.).

### **UA – Article 30 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de constructions et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, ...).
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les opérations de constructions et d'aménagement doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'aux points de raccordements.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous (ou sur) le domaine public.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

La zone UB correspond aux coteaux urbanisés à dominante d'habitat individuel.

La zone UBa correspond aux espaces situés de part et d'autre du boulevard de la République dans lesquels l'implantation d'activités économiques telles que le bureau, le commerce de détail, l'artisanat... sont autorisées.

La zone UB comporte les orientations d'aménagement et de programmation n°1, n°2, n°4 et n°5

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir rapport de présentation III.1d Risques naturels page 90). Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

Il convient de se référer aux dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

- le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 93) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque, et de se référer aux informations diffusées par le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr).

- Par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6f.

**UB – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONE UB</b>	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			<b>X</b>
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>	<b>X</b>		
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>Le commerce et les activités de service</b>			<b>X</b>
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Cinéma			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>X</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Lieux de culte			X
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>			<b>X</b>
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONE UBa</b>	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			<b>X</b>
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>	<b>X</b>		
Logement	X		

Hébergement	X		
<b>Le commerce et les activités de service</b>			
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma			X
Hôtels		X	
Autres hébergements touristiques		X	
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	X		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs			X
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## UB – CHAPITRE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### UB – Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

#### Dans la zone UB :

- L'exploitation agricole et forestière
- Le commerce et les activités de service
- Les salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et lieux de culte
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sauf celles autorisés à l'article 3

#### Dans la zone UBa :

- L'exploitation agricole et forestière
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- Les équipements sportifs
- L'industrie
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne

**UB – Article 2 - Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

**UB – Article 3 - Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition:****Dans la zone UB :**

- Les constructions destinées au bureau à condition :
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,
  - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

**Dans la zone UBa :**

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques, le bureau à condition :
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,
  - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

**UB – Article 4 - Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

- Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**Dans la zone UBa :**

- Les installations classées soumises à déclaration, sont autorisées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

**UB - CHAPITRE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE****UB – Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière**

- **En bordure des voies retenues comme périmètre de protection des commerces**, en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce de détail et l'artisanat ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite. Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à l'artisanat ou au commerce de détail (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

• **Dans les opérations de plus de 2 logements**, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition qu'au moins 50% des logements soient des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

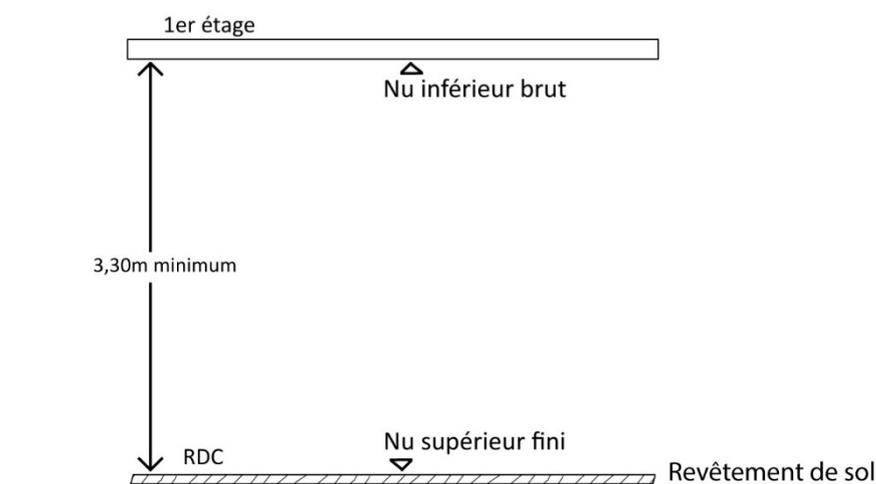
#### UB – Article 6 - Majorations possibles de volume constructible

Sans objet.

#### UB – Article 7 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

• **Dans le périmètre de protection des commerces :**

Dans les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3,30 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur fini du plancher du rez-de-chaussée au nu inférieur brut du plancher du 1<sup>er</sup> étage.



## UB – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

### UB - CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UB -Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Dans la zone UB :**

- L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris des annexes\*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière\* comprise dans la zone UB égal à 25%.

**Dans la zone UBa :**

- L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes\*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière\* comprise dans la zone UBa égal à 40%.

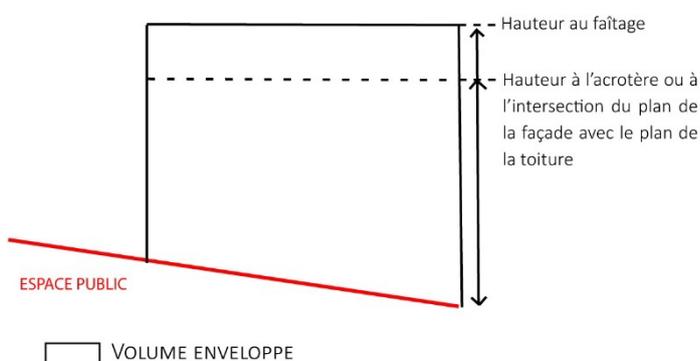
**Dans la zone UB et la zone UBa :**

- L'emprise au sol des annexes ne peut pas excéder 15m<sup>2</sup> par unité foncière. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés par rapport à l'alignement de la voie de desserte, l'emprise au sol des annexes est limitée à 8m<sup>2</sup>.

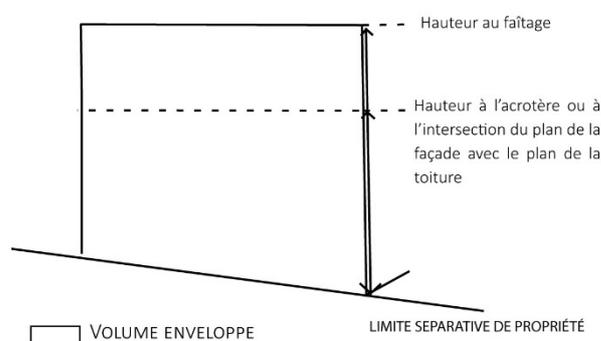
**UB – Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions**

- Pour les constructions implantées à l'alignement\*, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement (voir Croquis 1.).
- Pour les constructions implantées sur une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur la limite séparative (voir Croquis 2.).
- Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de l'alignement situé en vis-à-vis (voir Croquis 3.).
- Pour les constructions implantées en retrait d'une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la limite séparative située en vis-à-vis de la façade considérée, selon la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative (voir Croquis 4 et 5.).

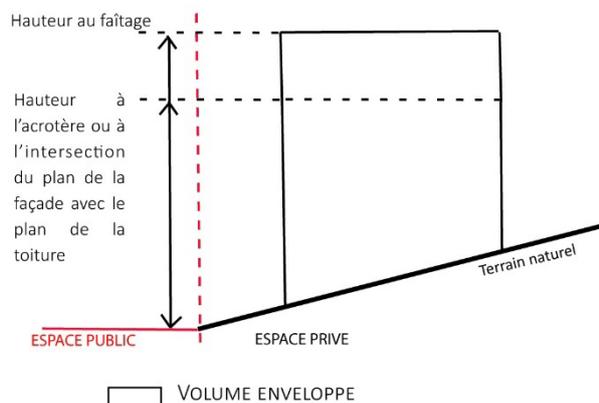
1. Implantation à l'alignement



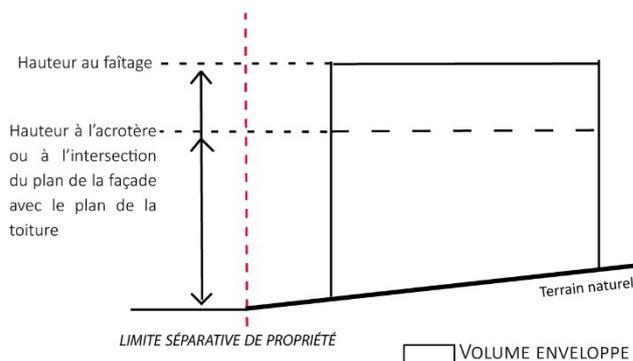
2. Implantation sur les limites séparatives

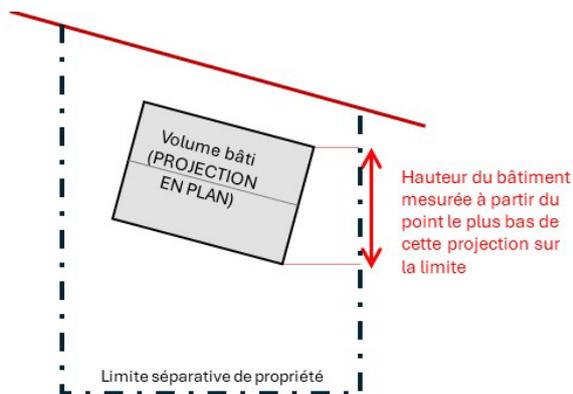


3. Implantation en retrait de l'alignement



4. Implantation en retrait de la limite séparative





5. Vue en plan de la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative

La hauteur des constructions principales est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+1+combles ou R+1) sans pouvoir excéder une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des annexes est fixée à 2,5 mètres maximum au faîtage.

Les piscines et leur couverture ne pourront avoir une hauteur de plus de 1,8 m.

#### **UB – Article 10 - Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques**

- Les constructions nouvelles y compris les annexes doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques, voies privées et emprises publiques.
- Les annexes affectées au stationnement doivent être implantées dans une profondeur maximum de 15 mètres mesurés par rapport à l'alignement de la voie de desserte publique ou privée.

#### **Extension d'une construction existante :**

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement, sous réserve de ne pas réduire cette distance et dans le respect des règles de l'article 11. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est au maximum égale à la hauteur de la construction existante.

#### **UB – Article 11 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit sur une seule ou plusieurs limites séparatives
  - soit en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives
- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales aboutissant directement à la voie de desserte, en respectant les règles suivantes :

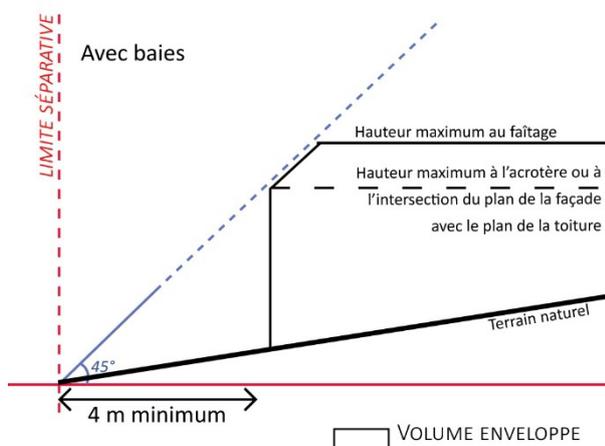
Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative,

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

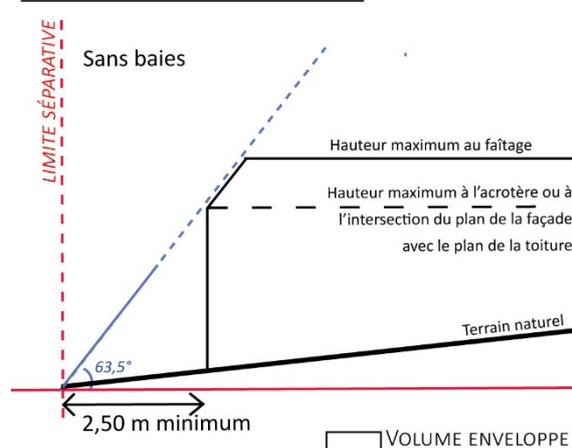
Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :

la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte



Implantation par rapport aux limites séparatives latérale: aboutissant sur la voie de desserte



- Concernant les autres limites, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

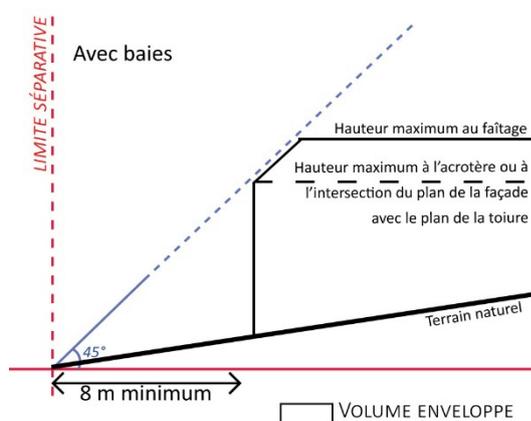
Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative :

la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

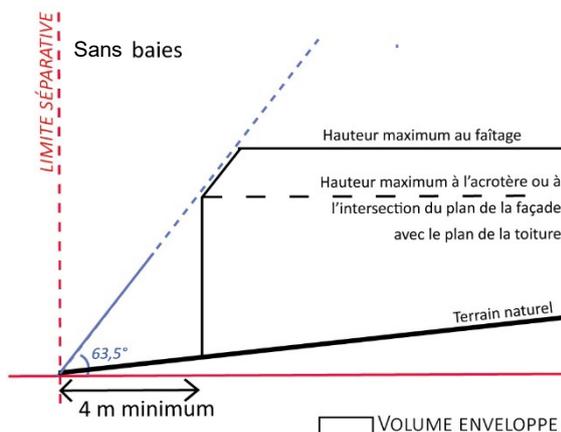
Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :

la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Implantation par rapport aux autres limites



Implantation par rapport aux autres limites



**Extension d'une construction existante :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension sont autorisés conformément aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatives définies précédemment.

- Les constructions annexes doivent être implantées sur les limites séparatives ou à 1,5m minimum des limites séparatives.
- Les piscines non couvertes ou couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80m doivent être implantées en retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

**UB – Article 12 - Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions annexes\*.
- Une distance d'au moins 8 mètres sera imposée entre deux constructions. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

**UB – Article 13 – Secteurs de plan de masse côté en trois dimensions**

Sans objet.

**UB - CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****UB – Article 14 – Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Sans objet.

**UB – Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les vérandas et les annexes doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes.

Les travaux sur les constructions existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions architecturales remarquables d'origine, notamment les modénatures.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

**1 – Toitures**

1. Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

**A fortes pentes :**

2. Comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale, elles ne sont règlementées que pour les volumes principaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non règlementée.
3. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

**A faibles pentes :**

4. Les toitures à faible pente (entre 15 et 25 degrés ne sont tolérées que dans le cas d'étage en attique. Le retrait, mesuré à la verticale de la façade, devra être d'au moins 1,70 mètre.

**Toiture terrasse :**

5. Les toitures terrasses seront autorisées sur des parties de construction, sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction. La surface de l'ensemble de la ou des terrasses ne doit pas dépasser 30% des surfaces couvertes par les toitures.

**Extensions et annexes :**

6. Les toitures des extensions\* des constructions existantes et des annexes\* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction principale existante correspondante.
7. Pour les constructions annexes\*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et de l'environnement immédiat.

**Aspect des matériaux :**

8. Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect, notamment la teinte et les dimensions, des matériaux utilisés en couverture dans l'environnement immédiat.

**Intégration d'éléments divers :**

9. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires
10. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc... doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

**2 – Parements extérieurs**

1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.
2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
- ~~3.~~ Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
5. L'aspect et les couleurs sont choisis dans une tonalité en harmonie avec l'environnement et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante est proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
6. Les murs des bâtiments annexes\* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

7. Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures\* (corniche\*, larmier\*, soubassement\*, encadrement de baie\*, chaînes d'angles...) et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées.
8. Les ravalements des murs en pierre meulière se feront à pierre vue, jointoyés à fleur avec un mortier de teinte claire. Des petits éléments de pierre peuvent être incrustés dans les joints (rocaillage). Les angles saillants seront enduits.

### 3 – Ouvertures

Les teintes des menuiseries extérieures doivent s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
2. L'éclairage des combles dans le cadre de toitures à plusieurs versants est assuré soit par des lucarnes, des verrières ou des châssis de toiture.
3. Les ouvertures doivent être à dominante verticale. Le dimensionnement des nouvelles fenêtres de façade doit présenter une proportion verticale de l'ordre de 1m de large X 1,25m de hauteur.
4. Les châssis de toit doivent être à dominante verticale, de dimension maximale 80x100cm. Ils doivent être alignés entre eux et doivent être positionnés en cohérence avec les baies ou le trumeau situés à l'aplomb.
5. L'emplacement des lucarnes doit composer avec la façade et en harmonie avec celle-ci.

### 4 – Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.
3. Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
  - d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0.80 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie.
  - Un mur maçonné enduit ou en pierres de meulière, couronné par un chaperon (tuiles scellées, briques, etc.).
  - d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et doublée ou non d'un grillage.
4. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.
5. Il est rappelé qu'en zones inondables, les clôtures devront respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation\*.

### 5 – Emplacements pour bacs roulants à ordures ménagères

1. Les constructions nouvelles doivent disposer, intégré au mieux à l'environnement, d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

## 6 - Divers éléments

1. Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture et ne pas générer de nuisance pour le voisinage.
2. Les volets roulants sont admis à condition que le coffre ne fasse pas saillie de la façade et que les volets battants conformes au modèle d'origine soient conservés.

### UB – Article 16 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour toutes les constructions, y compris pour celles répertoriées en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toutes les modifications, notamment démolition partielle ou totale sont soumises à déclaration. Ces modifications pourront être refusées ou soumises à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

- Dans le cas de la division d'un terrain non bâti, comprenant un « mur à protéger » sans accès existant, les accès aux nouvelles parcelles doivent se faire en priorité sur les limites de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé ou en cas d'impossibilité technique démontrée le percement du « mur protégé » pourra se faire pour la création d'un accès commun à l'ensemble des lots.

Dans le cas de la division d'un terrain bâti et comprenant un « mur à protéger », le « mur à protéger » peut être percé en partie pour la réalisation d'un accès piéton et automobile commun aux lots à bâtir, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

- Dans le cône de vue de la maison de la famille Curie (repéré en jaune sur le document graphique) défini comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite.

### UB – Article 17 – Obligations en matière de performances énergétiques environnementales

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

## UB – CHAPITRE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### UB – Article 18 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

En UB : au moins 60% de la superficie de l'unité foncière\* doit rester non imperméabilisée.  
En UBa : au moins 40% de la superficie de l'unité foncière\* doit rester non imperméabilisée.

### UB – Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- En UB, au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace de pleine terre.  
En UBa, au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace de pleine terre.
- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne » notamment la liste des « végétaux exogènes ou naturalisés » à ne pas planter).

#### Espaces boisés classés :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

### UB – Article 20 - Eléments de paysage à protéger

- Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. En cas d'abattage un sujet de développement similaire d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.
- Les arbres d'alignement ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé :
  - soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé),
  - soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté entre les arbres existants.
- Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement ...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.  
Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.  
La plantation de boisement susceptible de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.
- Les cônes de vue repérés au document graphique (en jaune et en bleu) doivent être préservés et valorisés au titre de l'article L.151-19.
- Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

### UB – Article 21 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peut être incluse dans la superficie non imperméabilisée, l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

## **UB – Article 22 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Sauf dans le cas de l'application des dispositions du PPRI\*, Les clôtures présenteront, au moins tous les 5 mètres, un passage libre minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur, dans le respect des corridors écologiques.

## **UB – CHAPITRE 6 - STATIONNEMENT**

---

### **UB – Article 23 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations\* doit être assuré en dehors de la voie publique\*.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Les obligations de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de nouvelles constructions, d'extensions ou de création d'un ou de nouveaux logements sans création de surface de plancher.
- Les dispositions relatives aux places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap devront être respectées au jour du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

### **UB – Article 24 - Caractéristiques des aires de stationnement**

#### **1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 50% de leur superficie (revêtements de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

#### **2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **3 - Dimension des places de stationnement**

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :

- largeur 0.80m,
- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

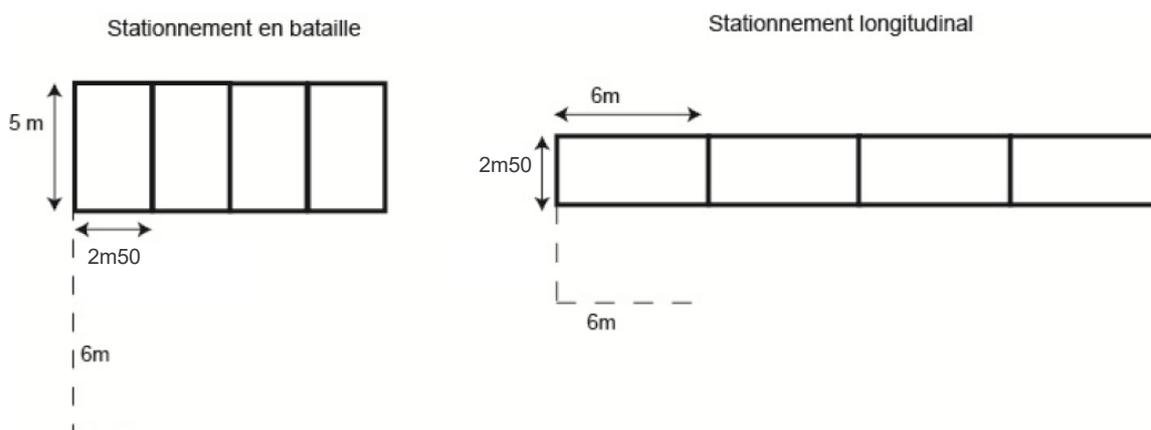
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



#### B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

#### 4 - Nombre d'emplacements

#### Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

#### Le stationnement des véhicules automobiles

##### Construction à destination d'habitation

Il est exigé au minimum le nombre de place de stationnement par tranche de surface de plancher\* tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> Il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

0 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
1 place	2 places	3 places	4 places	

Pour les logements sociaux (tels que décrits par l'article L.151-34 du code de l'urbanisme), il est exigé une place de stationnement par logement.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux  
Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

**Pour la zone UBa :**

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il est exigé un minimum d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour deux chambres.

#### **UB – Article 25 - Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement**

**Dans la zone UBa :**

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre une destination « habitation » et une autre destination « de commerce, d'activités de service » et de « bureau ». La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

Possibilité de compenser l'impossibilité de stationnement par l'acquisition ou la création d'un emplacement ou une possibilité de stationnement sur une autre parcelle et avec l'accord de la commune.

En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## UB – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### UB – CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### UB – Article 26 - Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie\* d'accès publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
8. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.  
Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.  
Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
9. Les voies sans issue doivent posséder une aire de retournement.
10. Lorsqu'un terrain est accessible depuis deux ou plusieurs voies publiques et si un ou plusieurs des accès présentent un risque, un danger ou une gêne quelconque, ce ou ces accès seront interdits.
11. Tout nouvel accès\* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
12. A la suite de division de parcelle, les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« mur à protégés », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la mutualisation des accès doit être mise en œuvre systématiquement.

#### UB – Article 27 – Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité.

### UB – CHAPITRE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### UB – Article 28 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

##### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

## 2 – Assainissement

- Les dispositions ci-après s'ajoutent celles définies par les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexés au PLU, qui doivent être prises en compte.
- A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- En cas d'évacuation, les eaux de vidange piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées mais dans le réseau d'eaux pluviales après 15 jours de déchloration. Les eaux de lavage des filtres sont à déverser dans le réseau d'eaux usées.
- En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à l'arrêté du 27 avril 2012 (relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

## 3 – Energie

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **UB – Article 29 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur la parcelle.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
- Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité (étude de sol incluant des tests de perméabilité inférieure à  $1 \times 10^{-6}$  m/s type Porchet ou Matsuo, ou relevé piézométrique montrant une nappe subaffleurante à moins de 2 m de profondeur). Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet

d'une rétention régulation jusqu'à l'occurrence 30 ans, et justifier d'un débit de fuite limité à 1 l/s/ha (arrondi à 1 l/s) maximum.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront alors respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, 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.

Pour les parkings de plus de 20 places destinés aux véhicules légers et pour tout parking destiné aux poids lourds, les eaux pluviales doivent être dépolluées par des techniques alternatives à ciel ouvert (noues, filtres à sable... etc.).

#### **UB – Article 30 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de constructions et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, ...).

- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

- Les opérations de constructions et d'aménagement doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'aux points de raccordements.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous (ou sur) le domaine public.

### CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Cette zone englobe une grande partie de l'agglomération soisienne. Elle correspond à l'ensemble des quartiers de constructions individuelles réalisées sous la forme de lotissements ou d'opérations ponctuelles.

#### UCa

##### Le Parc de Sénart

Les hameaux de Soisy (Gouvion de Saint Cyr)

##### Le Domaine des rossignols

Les villas de Soisy (allée des tilleuls)

#### UCb

La Pommeraie (rue des Fauvettes)

Les maisons de l'Hermitage (allée des Cèpes)

#### UCc (à l'origine UCb)

Le petit sénart (square des aubépines)

#### UCd (à l'origine UCa)

Les métairies de Sénart

#### UCe (à l'origine UCa)

Les bords de Seine (Les hautes futaies)

#### UCf (à l'origine UCb)

Lotissement de la Closerie (Impasse des terrasses de seine)

#### UCg

Les rendez-vous de Soisy

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir rapport de présentation III.1d Risques naturels page 90). Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

Il convient de se référer aux dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

- le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 93) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque, et de se référer aux informations diffusées par le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr).

- Par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6f.

**UC – TITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONE UC</b>	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			<b>X</b>
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>			
Logement	X		
Hébergement			X
<b>Le commerce et les activités de service</b>			<b>X</b>
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Cinéma			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Lieux de culte			X
Autres équipements recevant du public			X
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## UC–CHAPITRE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

---

### UC– Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'hébergement,
- Le commerce et les activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'industrie,
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition,
- La cuisine dédiée à la vente en ligne

### UC– Article 2 - Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de remorques, de bateaux ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets végétaux et stockage
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

### UC– Article 3 - Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition:

- Le logement est autorisé à condition qu'il occupe :
  - Soit une construction régulièrement édifiée, existante à la date d'approbation du PLU
  - Soit une extension d'une construction existante.
- Le bureau est autorisé à condition :
  - qu'il occupe au maximum la moitié de la surface de plancher qui existait à la date d'approbation du PLU.
  - qu'il ne soit ni porté atteinte au milieu environnant et au caractère traditionnel du bâti, ni n'entraîne une aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

**La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles de la zone UC, est autorisée à conditions qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment à l'identique notamment concernant la destination, le volume et la surface de plancher (égale à celle détruite), sous réserves, dans les zones inondables, de satisfaire aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur.**

**Toute nouvelle construction est interdite. Seules les extensions et les annexes sont autorisées.**

### UC– Article 4 - Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, sont autorisées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
- que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

## UC-CHAPITRE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

### UC-Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

La mixité des destinations – logement /bureau – n'est autorisée que dans les conditions de l'article 3.

### UC-Article 6 - Majorations possibles de volume constructible

Sans objet.

### UC-Article 7 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet.

## UC –TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UC –CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### UC-Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

**Dans la zone UCa, UCd (métairies), UCe (bords de seine/hautes futaies) :**

- L'emprise au sol des extensions des constructions ne peut excéder 10 m<sup>2</sup> supplémentaires calculés par rapport à l'emprise au sol de la construction d'origine, non renouvelable par unité foncière.
- L'emprise au sol de l'annexe ne peut pas excéder 8 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas réglementée

**Dans la zone UCb (Rue des fauvettes, Allée des cèpes ), UCf (lotissement de la Closerie /Impasse des terrasses de seine) :**

- L'emprise au sol des extensions des constructions ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> supplémentaires calculés par rapport à l'emprise au sol de la construction d'origine, non renouvelable par unité foncière.
- L'emprise au sol de l'annexe ne peut excéder 8 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas réglementée

**Dans la zone UCc (Petit Sénart) :**

- L'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas réglementée
- L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes comprises, ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain

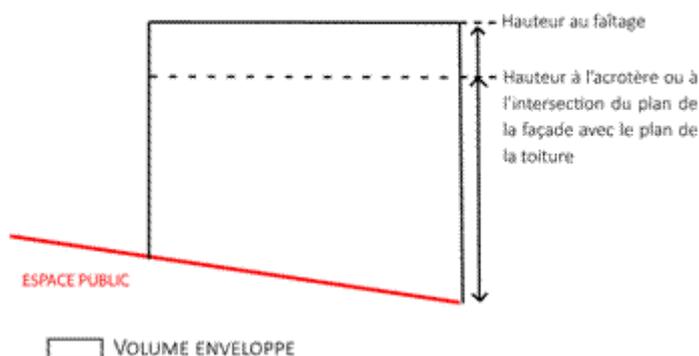
### Dans la zone UCg (Rendez-vous de Soisy)

- L'emprise au sol des extensions des constructions ne peut excéder 30 m<sup>2</sup> supplémentaires calculés par rapport à l'emprise au sol de la construction d'origine, non renouvelable par unité foncière.
- L'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas réglementée
- L'emprise au sol des autres annexes ne peut excéder 8 m<sup>2</sup>.

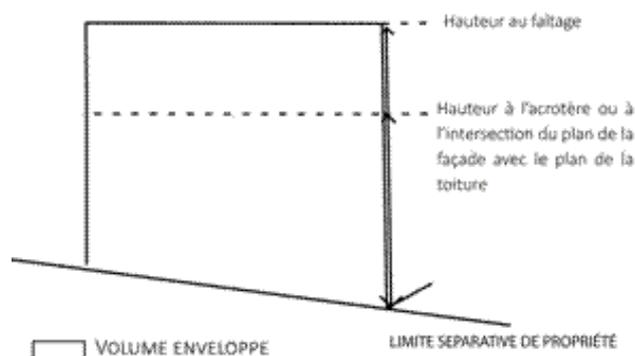
### UC–Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- Pour les constructions implantées à l'alignement\*, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement (voir Croquis 1.).
- Pour les constructions implantées sur une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur la limite séparative (voir Croquis 2.).
- Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de l'alignement situé en vis-à-vis (voir Croquis 3.).
- Pour les constructions implantées en retrait d'une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la limite séparative située en vis-à-vis de la façade considérée, selon la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative (voir Croquis 4 et 5.).

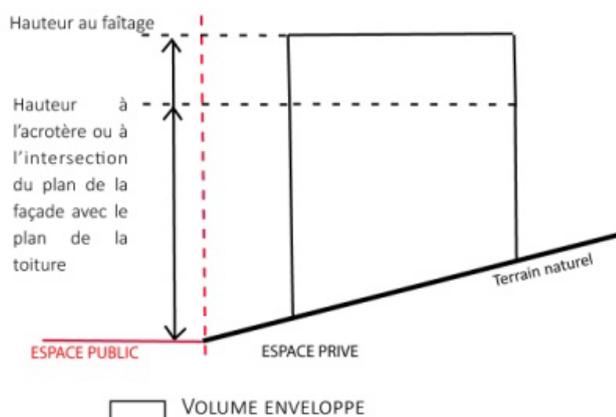
#### 1. Implantation à l'alignement



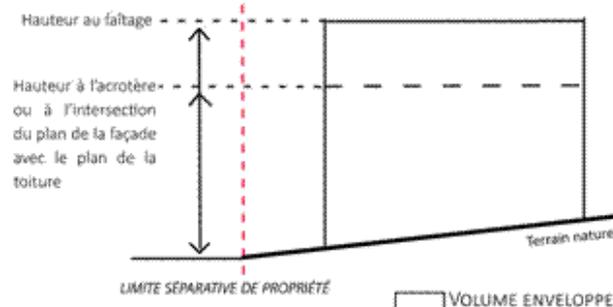
#### 2. Implantation sur les limites séparatives



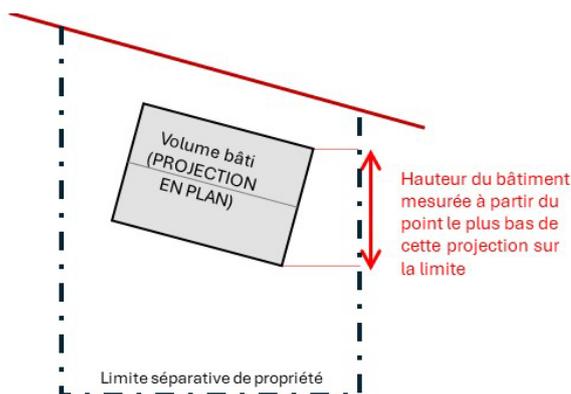
#### 3. Implantation en retrait de l'alignement



#### 4. Implantation en retrait de la limite séparative



## 5. Vue en plan de la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative



La hauteur des extensions est fixée à :

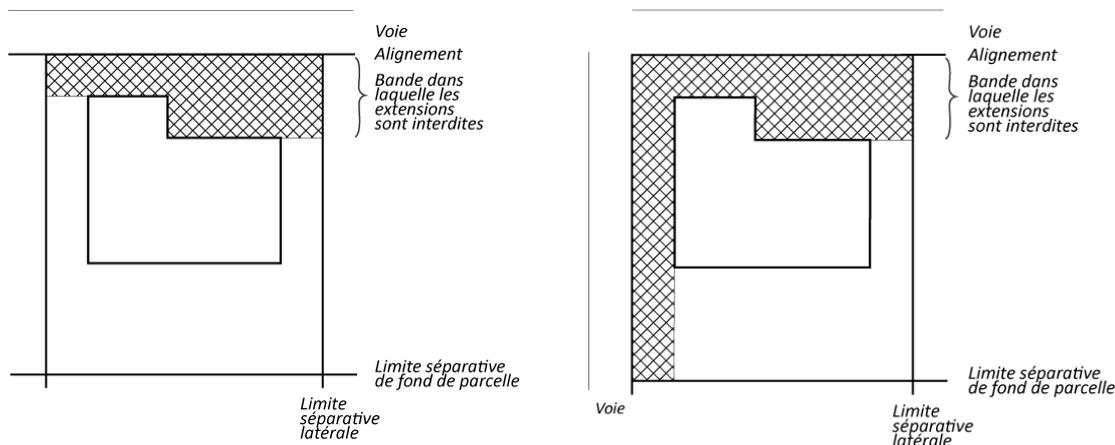
- 3m20 maximum au faîtage dans la zone UCc,
- 3 mètres maximum au faîtage dans toutes les autres sous-zones.

La hauteur des annexes est fixée à 2.50 mètres maximum au faîtage.

Les piscines et leur couverture ne pourront avoir une hauteur de plus de 1,8 m.

### UC–Article 10 - Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

- Les extensions des constructions existantes, les annexes et les piscines sont interdites dans les zones quadrillées des dessins ci-dessous qui correspondent à la façade principale et aux façades latérales qui longent une voie. La zone face à la façade arrière, même longeant une voie n'est pas concernée par cette règle.



### UC–Article 11 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Dans la zone UCc, Les extensions des constructions existantes doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 2 mètres si la façade qui fait face à la limite séparative est aveugle ou d'au moins 4 mètres si la façade qui fait face à la limite séparative comporte des baies. **Cette règle est applicable y compris pour les maisons mitoyennes.**

Dans toutes les autres zones, les extensions des constructions existantes doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres si la façade qui fait face à la limite séparative est aveugle ou d'au moins 5 mètres si la façade qui fait face à la limite séparative comporte des baies. **Cette règle est applicable y compris pour les maisons mitoyennes.**

- Les constructions annexes détachées de la construction principale doivent être implantées avec un retrait minimum de 1m50 des limites séparatives, hormis les abris de jardins qui doivent être implantés sur les limites séparatives **ou à 1m50 minimum des limites séparatives**
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1.8 m doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **UC–Article 12 - Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

#### **UC–Article 13 - 6 Secteurs de plan masse côté en trois dimensions**

Sans objet.

### **UC–CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

#### **UC–Article 14 - Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Sans objet.

#### **UC–Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les vérandas et les annexes doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes.

Les travaux sur les constructions existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions architecturales remarquables d'origine, notamment les modénatures.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

#### **1 – Toitures**

1. Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

2. Les toitures à pentes seront couvertes de tuiles ou d'ardoises en cohérence avec le matériau de couverture d'origine, à l'exception des toitures des vérandas.

#### **Toiture terrasse :**

3. Les toitures terrasses sont admises uniquement sur les constructions en rez-de-chaussée et à condition qu'elles soient végétalisées

#### **Extensions et annexes :**

4. Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction. Les vérandas auront une pente de toiture comprise entre 20 et 30%
5. Pour les constructions annexes\*, il devra être fait usage de matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

#### **Intégration d'éléments divers :**

6. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires
7. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc... doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

## **2 – Parements extérieurs**

1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
3. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
4. Les teintes des revêtements de façades, crépis ou peintures extérieures seront exécutées à l'identique des dispositions d'origine, conformément aux nuanciers annexés, lorsqu'ils existent.
5. Les murs des bâtiments annexes\* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
6. Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures\* (corniche\*, larmier\*, soubassement\*, encadrement de baie\*, chaînes d'angles...) et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées.
7. Les murs extérieurs seront couverts d'un enduit de ton clair et/ou de briques de parement.
8. Les teintes des revêtements de façades, crépis ou peintures extérieures, les couleurs des fenêtres, volets et portes, les nuances des toitures seront réalisées selon le nuancier correspondant.
9. A défaut de nuancier, les teintes choisies doivent être en harmonie avec le bâti environnant.

## **3 – Ouvertures**

Pour toutes les zones, les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec celles existantes dans la zone.

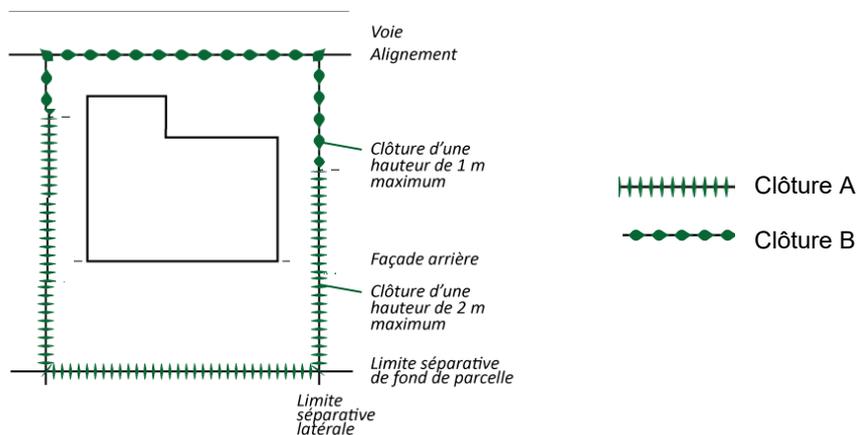
Dans le lotissement du Parc de Sénart, les menuiseries devront être conformes au nuancier figurant en annexe.

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
2. L'éclairage des combles dans le cadre de toitures à plusieurs versants est assuré soit par des lucarnes, des verrières ou des châssis de toiture.
3. Les ouvertures, fenêtres et portes-fenêtres seront à dominante verticale (avec un rapport largeur x hauteur de l'ordre de 1x1,25m minimum). Les fenestrons d'une ouverture inférieure à 0.3 m<sup>2</sup> ne sont pas concernés par cette règle.
4. Les châssis de toit doivent être à dominante verticale, de dimension maximale 80x100cm. Ils doivent être alignés entre eux et doivent être positionnés en cohérence avec les baies ou le trumeau situés à l'aplomb.
5. L'emplacement des lucarnes doit composer avec la façade et en harmonie avec celle-ci.

## 6. – Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.
3. Dans la zone UCf : les clôtures en bordure de voie seront constituées d'après l'existant de lisses de béton doublées d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et éventuellement d'un grillage de 1m10 maximum. Un muret peut remplacer les lisses béton uniquement là où l'intégration des compteurs le rend nécessaire. Les clôtures situées sur les limites latérales seront constituées de haies composées d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») avec un grillage facultatif.  
Dans toutes les autres zones, les clôtures ne seront constituées que d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et doublée ou non d'un grillage soudé ou à simple torsion, vert et à maille large. Les claustras PVC, bois composite et autres murs pleins sont interdits.
4. Il est rappelé qu'en zones inondables, les clôtures devront respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation\*.
5. Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques et clôtures situées sur les limites latérales jusqu'au droit de la façade avant (lorsque les constructions ne sont pas alignées, la façade plus proche de l'alignement sera prise en compte : voir clôture A sur le schéma ci-dessous) :
  - Dans la zone UCc, les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.
  - Dans la zone UCe, les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,50 mètre
  - Dans la zone UCf, les lisses béton, le grillage et le muret éventuel seront d'une hauteur maximum de 1m10, et les haies seront d'une hauteur maximum de 2 m de haut.
  - Dans toutes les autres zones, les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1 mètre.
6. Lorsque la façade principale n'est pas parallèle à la voie, les clôtures face à la façade principale qui bordent la ou les voies devront être de la même hauteur que les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques. Sur les limites séparatives latérales jusqu'au droit des angles de la façade principale les clôtures devront aussi être de la même hauteur que les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques comme illustré sur le schéma ci-dessous.

7. Autres clôtures sur les limites séparatives (voir clôture B sur le schéma ci-dessous) :
- Dans la zone UCf, les haies seront d'une hauteur maximum de 4 mètres, les grillages facultatifs seront d'une hauteur maximum de 1,10 mètre.
  - Dans toutes les autres zones, les clôtures seront d'une hauteur de maximum de 2 mètres.



8. Les clôtures qui ne sont pas installées en limite de parcelle seront d'une hauteur maximum de 1 mètre.
9. Les portillons et portails en continuité d'une clôture pourront avoir la hauteur de la clôture dans laquelle ils s'insèrent.
10. Les portails sur voirie ne pourront excéder 5m de largeur par tranche de 30 m de façade de terrain.

### 5 – Emplacements pour les bacs roulants à ordures ménagères

1. Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### 6 – Divers éléments

1. Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les récupérateurs d'eau ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture et ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
2. Les volets roulants sont admis à condition que le coffret ne fasse pas saillie de la façade et que les volets battants conformes au modèle d'origine soient conservés.

### UC–Article 16 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Chaque lotissement constitue un ensemble homogène de type architectural à protéger.
- Pour toutes les constructions, y compris pour celles répertoriées en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toutes les modifications, notamment démolition partielle ou totale sont soumises à déclaration. Ces modifications pourront être refusées ou soumises à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

- Dans le cas de la division d'un terrain non bâti, comprenant un « mur à protéger » sans accès existant, les accès aux nouvelles parcelles doivent se faire en priorité sur les limites de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé ou en cas d'impossibilité technique démontrée en cas d'impossibilité technique démontrée, le percement du « mur protégé » pourra se faire pour la création d'un accès commun à l'ensemble des lots.

Dans le cas de la division d'un terrain bâti et comprenant un « mur à protéger », le « mur à protéger » peut être percé en partie pour la réalisation d'un accès piéton et automobile commun aux lots à bâtir, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

#### **UC–Article 17 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'extension des constructions doit assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par l'orientation, la volumétrie, la configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

#### **UC–CHAPITRE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

##### **UC–Article 18 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière\* doit rester non imperméabilisée.

##### **UC–Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière\* doit être traité en espace de pleine terre

- Dans les zones : UCa, UCd, UCg, UCb, UCf, à l'avant de la construction, la voie d'accès au garage sera d'une largeur maximum équivalente à la largeur du garage et le cheminement piétonnier pour accéder à l'habitation sera d'une largeur de 1,5 m maximum. A l'avant de la construction et hormis la voie d'accès au garage et le cheminement piétonnier pour accéder à l'habitation, l'ensemble doit être engazonné et traité en espaces verts plantés. Aussi la création d'aire de stationnement en dehors de la voie d'accès au garage n'est pas autorisée.

- Dans les zones UCc, UCe, à l'avant de la construction, la voie d'accès au garage sera d'une largeur maximum équivalente à la largeur du garage et le cheminement piétonnier pour accéder à l'habitation sera d'une largeur

de 1,5 m maximum. Hormis la voie d'accès au garage et le cheminement piétonnier pour accéder à l'habitation, l'avant de la construction peut être engazonné et traité en espaces verts plantés. Les aires de stationnement qui peuvent être créées doivent être perméables dans les conditions de l'article 24 ci-dessous.

### **UC–Article 20 - Eléments de paysage à protéger**

- Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. En cas d'abattage un sujet de développement similaire d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.

Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé :

- soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé),
- soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté entre les arbres existants.

- Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.

Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

- Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

### **UC–Article 21 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Sans objet.

### **UC–Article 22 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Sauf dans le cas de l'application des dispositions du PPRI Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un passage libre minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur, dans le respect des corridors écologiques.

## **UC–CHAPITRE 6 - STATIONNEMENT**

---

### **UC–Article 23 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

- Les dispositions relatives aux places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap devront être respectées au jour du dépôt d'une demande de d'autorisation d'urbanisme.

### **UC–Article 24 - Caractéristiques des aires de stationnement**

#### **1 - Les aires de stationnement extérieures**

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, gravillonnés...).

## 2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

## 3 - Dimension des places de stationnement

La dimension d'une place extérieure de stationnement sur la parcelle sera de taille standard à savoir 2.5 mètres X 5 mètres.

## 4 - Nombre d'emplacements

### Le stationnement des véhicules automobiles

#### Construction à destination d'habitation

Il est exigé au minimum le nombre de place de stationnement par tranche de surface de plancher\* tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> Il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

0 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
1 place	2 places	3 places	4 places	

Dans le cas d'une extension de surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaire.

En cas d'extension égale à 20 m<sup>2</sup>, la place de stationnement supplémentaire devra être perméable.

Pour les logements sociaux (tels que décrits par l'article L.151-34 du code de l'urbanisme), il est exigé une place de stationnement par logement.

### **UC–Article 25 - Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement**

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre une destination « habitation » et une autre destination de « bureau ». La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

## **UC–TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **UC–CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **UC–Article 26 - Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie\* d'accès publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès. Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

2. Les voies sans issue doivent posséder une aire de retournement.
3. Lorsqu'un terrain est accessible depuis deux ou plusieurs voies publiques et si un ou plusieurs des accès présentent un risque, un danger ou une gêne quelconque, ce ou ces accès seront interdits.
4. Tout nouvel accès\* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
5. A la suite de division de parcelle, les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« mur à protégés », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la mutualisation des accès doit être mise en œuvre systématiquement.

#### **UC–Article 27 - Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.**

Sans objet.

### **UC – CHAPITRE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **UC–Article 28 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement**

##### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2 – Assainissement**

- Les dispositions ci-après s'ajoutent celles définies par les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexés au PLU, qui doivent être prises en compte.
- A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- En cas d'évacuation, les eaux de vidange piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées mais dans le réseau d'eaux pluviales après 15 jours de déchloration. Les eaux de lavage des filtres sont à déverser dans le réseau d'eaux usées.

- En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à l'arrêté du 27 avril 2012 (relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

#### **UC–Article 29 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur la parcelle.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
- Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité (étude de sol incluant des tests de perméabilité inférieure à  $1 \times 10^{-6}$  m/s type Porchet ou Matsuo, ou relevé piézométrique montrant une nappe subaffleurante à moins de 2 m de profondeur). Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une rétention régulation jusqu'à l'occurrence 30 ans, et justifier d'un débit de fuite limité à 1 l/s/ha (arrondi à 1 l/s) maximum.  
Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront alors respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.  
Pour les parkings de plus de 20 places destinés aux véhicules légers et pour tout parking destiné aux poids lourds, les eaux pluviales doivent être dépolluées par des techniques alternatives à ciel ouvert (noues, filtres à sable... etc.).

#### **UC–Article 30 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les constructions doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble...).
- Les constructions destinées à l'habitation doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au points de raccordement
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD englobe les secteurs dans lesquels sont implantés les ensembles de bâtiments de logements collectifs.

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir rapport de présentation III.1d Risques naturels page 90). Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

Il convient de se référer aux dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

- le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 93) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque, et de se référer aux informations diffusées par le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr).

- Par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6f.

La zone UD comporte l'orientation d'aménagement et de programmation n°3

## UD – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONE UD</b>	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			<b>X</b>
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>	<b>X</b>		
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>Le commerce et les activités de service</b>			<b>X</b>
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma			X
Hôtel			X
Autres hébergements touristiques			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>X</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs	X		
Lieu de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>			<b>X</b>
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

### UD – CHAPITRE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### UD – Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière
- L'artisanat et le commerce de détail

- La restauration
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- L'hôtel
- Les autres hébergements touristiques
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

#### **UD – Article 2 - Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

#### **UD – Article 3 - Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition:**

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés à condition qu'il ne soit ni porté atteinte au milieu environnant et au caractère du bâti, ni n'entraîne une aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

#### **UD – Article 4 - Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

- Les affouillements et exhaussement de sol, sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, sont autorisées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

## **UD – CHAPITRE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **UD – Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière**

- **Dans les opérations de plus de 2 logements**, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition qu'au moins 50% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

**UD – Article 6 – Majorations possibles de volume constructible**

Sans objet.

**UD – Article 7 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions**

Sans objet.

## UD – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

### UD – CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

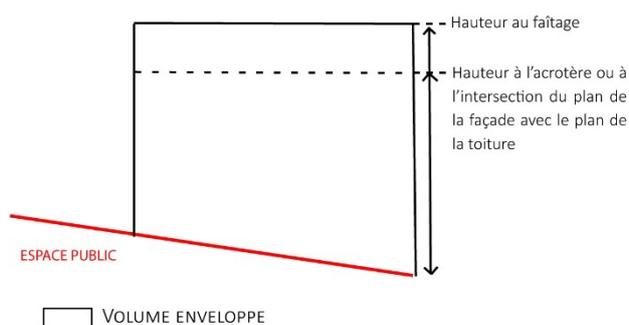
**UD – Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris des annexes\*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière\* comprise dans la zone UD égal à 40%.

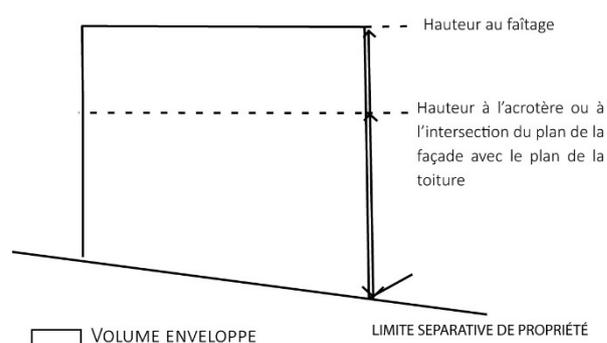
**UD – Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions**

- Pour les constructions implantées à l'alignement\*, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement (voir Croquis 1.).
- Pour les constructions implantées sur une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur la limite séparative (voir Croquis 2.).
- Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de l'alignement situé en vis-à-vis (voir Croquis 3.).
- Pour les constructions implantées en retrait d'une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la limite séparative située en vis-à-vis de la façade considérée, selon la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative (voir Croquis 4 et 5.).

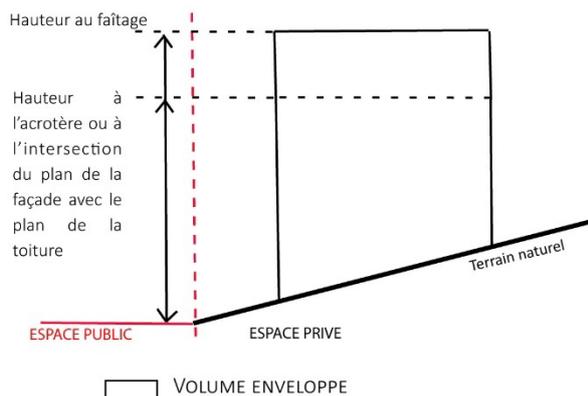
1. Implantation à l'alignement



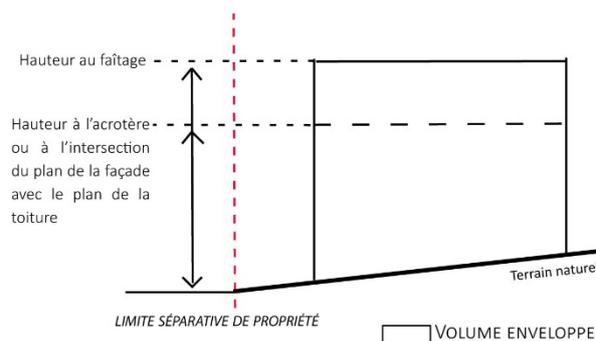
2. Implantation sur les limites séparatives



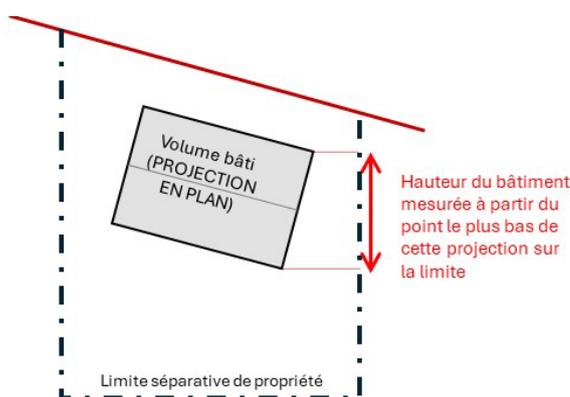
### 3. Implantation en retrait de l'alignement



### 4. Implantation en retrait de la limite séparative



### 5. Vue en plan de la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative



La hauteur des constructions est fixée à 15 mètres maximum au faitage et 10m à l'égout, ou à l'acrotère les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### UD – Article 10 - Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et emprises publiques

Sans objet.

#### UD – Article 11 - 4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

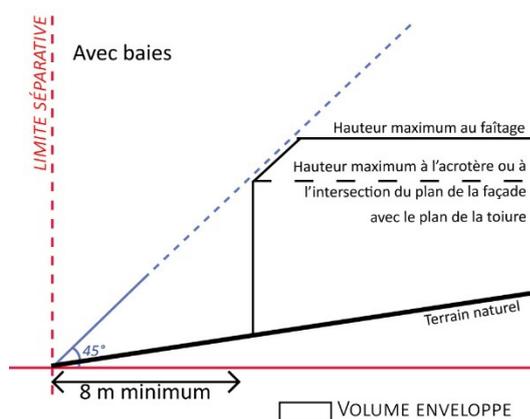
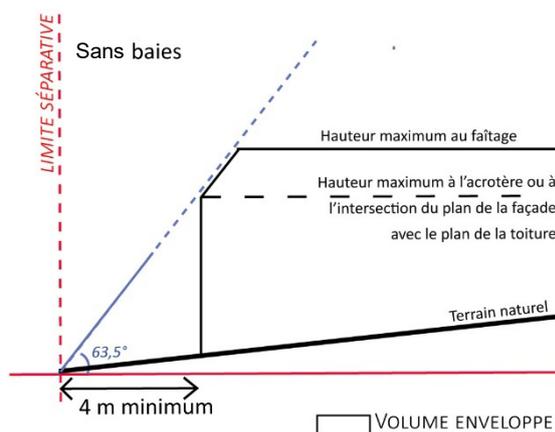
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites conformément aux règles ci-après :

##### Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

##### Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :

La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Implantation par rapport aux autres limitesImplantation par rapport aux autres limites**Extension d'une construction existante :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension sont autorisés conformément aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatrices définies précédemment.

La hauteur de l'extension est au maximum égale à la hauteur de la construction existante.

**UD – Article 12 - Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Une distance d'au moins 8 mètres sera imposée entre deux constructions. Cette règle ne s'applique pas aux annexes

**UD – Article 13 – Secteurs de plan de masse côté en trois dimensions**

Sans objet.

**UD – CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****UD – Article 14 – Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Sans objet.

**UD – Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les vérandas et les annexes doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes.

Les travaux sur les constructions existantes doivent être réalisés en respectant les constructions d'origine.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

## 1 – Toitures

1. Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### A fortes pentes :

2. Comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale, elles ne sont règlementées que pour les volumes principaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non règlementée.
3. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

### A faibles pentes :

4. Les toitures à faible pente (entre 15 et 25 degrés) ne sont tolérées que dans le cas d'étage en attique. Le retrait, mesuré à la verticale de la façade, devra être d'au moins 1,70 mètre.

### Toiture terrasse :

5. Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction.

### Extensions et annexes :

6. Les toitures des extensions\* des constructions existantes et des annexes\* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction principale existante correspondante.
7. Pour les constructions annexes\*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et de l'environnement immédiat.

### Aspect des matériaux :

8. Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect, notamment la teinte et les dimensions, de ceux utilisés en couverture dans l'environnement immédiat.

### Intégration d'éléments divers :

9. -Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires
10. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc... doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

## 2 – Parements extérieurs

1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.
2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
3. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
5. L'aspect et les couleurs sont choisis dans une tonalité en harmonie avec l'environnement et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers...).
6. Les murs des bâtiments annexes\* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
7. Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures\*(corniche\*, larmier\*, soubassement\*, encadrement de baie\*, chaîne d'angles etc...) et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées.
8. Les ravalements des murs en pierre meulière se feront à pierre vue, jointoyés à fleur avec un mortier de teinte claire. Des petits éléments de pierre peuvent être incrustés dans les joints (rocaillage). Les angles saillants seront enduits.

## 2 – ouvertures

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
2. L'éclairage des combles dans le cadre de toitures à plusieurs versants est assuré soit par des lucarnes, des verrières ou des châssis de toiture.
3. Les ouvertures doivent être de proportions en harmonie avec celles du bâti existant
4. Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et doivent être positionnés en cohérence avec les baies ou le trumeau situés à l'aplomb.
5. L'emplacement des lucarnes doit composer avec la façade et en harmonie avec celle-ci.

## 3 – Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.
3. Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
  - d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0.80 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie.
  - d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et doublée ou non d'un grillage.
4. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.
5. Il est rappelé qu'en zones inondables, les clôtures devront respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation\*.

#### 4 – Emplacements pour bacs roulants.

1. Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

#### 6 – Divers éléments

1. Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture et ne pas générer de nuisance pour le voisinage.
2. Les volets roulants sont admis à condition que le coffre ne fasse pas saillie de la façade et que les volets battants conformes au modèle d'origine soient conservés.

#### UD – Article 16 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Comme pour toutes constructions, y compris celles répertoriées en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les modifications de volume, notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

Dans le cas de la division d'un terrain non bâti, comprenant un « mur à protéger » sans accès existant, les accès aux nouvelles parcelles doivent se faire en priorité sur les limites de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé. En l'absence de limite de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé ou en cas d'impossibilité technique démontrée, le percement du « mur protégé » pourra se faire pour la création d'un accès commun à l'ensemble des lots.

Dans le cas de la division d'un terrain bâti et comprenant un « mur à protéger », le « mur à protéger » peut être percé en partie pour la réalisation d'un accès piéton et automobile commun aux lots à bâtir, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

#### UD – Article 17 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

## UD – CHAPITRE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### UD – Article 18 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

### UD – Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace de pleine terre

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.

La plantation d'espèces invasives est interdite (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne » notamment la liste des végétaux « exogènes » ou « naturalisés » à ne pas planter).

#### Espaces boisés classés :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et des défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

### UD – Article 20 - Eléments de paysage à protéger

- Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. En cas d'abattage un sujet de développement similaire d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.

- Les arbres d'alignement ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé. En conséquence :
  - soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé),
  - soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté entre les arbres existants.

- Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite. La plantation de boisement susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

- Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

### UD – Article 21 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peut être incluse, dans la superficie non imperméabilisée, l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

## **UD – Article 22 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

### **Sauf dans le cas de l'application des dispositions du PPRI\* :**

Les clôtures présenteront, au moins tous les 5 mètres, un passage libre minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur, dans le respect des corridors écologiques.

## **UD – CHAPITRE 6 - STATIONNEMENT**

---

### **UD – Article 23 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Les obligations de réalisations d'aires de stationnement s'appliquent en cas de nouvelles constructions, d'extensions ou de créations d'un ou de nouveaux logements sans création de surface de planche
- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations\* doit être assuré en dehors de la voie publique\*.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre visée à l'art 24. Ci-dessous.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Les dispositions relatives aux places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap devront être respectées au jour du dépôt d'une demande de d'autorisation d'urbanisme.

### **UD – Article 24 - Caractéristiques des aires de stationnement**

#### **1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 50% de leurs superficie (revêtements de sol sablés, pavés, gravillonnés...)

#### **2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **3 - Dimension des places de stationnement**

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

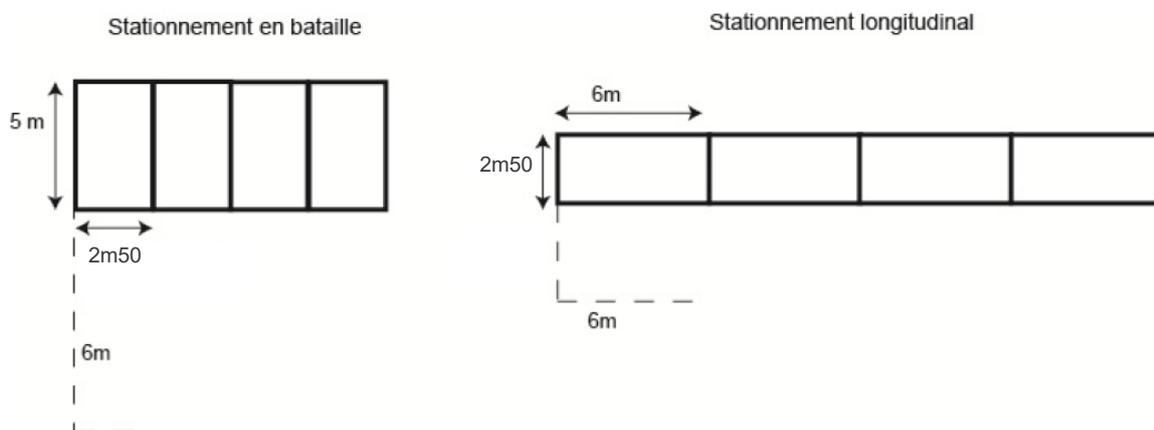
Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



#### B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

#### 4 - Nombre d'emplacements

#### Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

#### Le stationnement des véhicules automobiles

##### Construction à destination d'habitation

Il est exigé au minimum le nombre de place de stationnement par tranche de surface de plancher\* tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> Il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

0 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
1 place	2 places	3 places	4 places	

Pour les logements sociaux (tels que décrits par l'article L.151-34 du code de l'urbanisme), il est exigé une place de stationnement par logement.

##### Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

**UD – Article 25 – Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement**

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre une destination « habitation » et une autre destination d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et d'« équipements d'intérêt collectif et services publics ». La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

**UD – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX****UD – CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****UD – Article 26 - Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

3. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie\* d'accès publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
4. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.  
Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.  
Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
5. Les voies sans issue doivent posséder une aire de retournement.
6. Lorsqu'un terrain est accessible depuis deux ou plusieurs voies publiques et si un ou plusieurs des accès présentent un risque, un danger ou une gêne quelconque, ce ou ces accès seront interdits.
7. Tout nouvel accès\* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
8. A la suite de division de parcelle, les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« mur à protégés », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la mutualisation des accès doit être mise en œuvre systématiquement.

**UD – Article 27 – Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité.

**UD – Article 28 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement****1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

## 2 – Assainissement

- Les dispositions ci-après s'ajoutent celles définies par les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexés au PLU, qui doivent être prises en compte.
- A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- En cas d'évacuation, les eaux de vidange piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées mais dans le réseau d'eaux pluviales après 15 jours de déchloration. Les eaux de lavage des filtres sont à déverser dans le réseau d'eaux usées.
- En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à l'arrêté du 27 avril 2012 (relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

## 3 – Energie

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **UD – Article 29 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur la parcelle.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
- Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité (étude de

sol incluant des tests de perméabilité inférieure à  $1 \times 10^{-6}$  m/s type Porchet ou Matsuo, ou relevé piézométrique montrant une nappe subaffleurante à moins de 2 m de profondeur). Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une rétention régulation jusqu'à l'occurrence 30 ans, et justifier d'un débit de fuite limité à 1 l/s/ha (arrondi à 1 l/s) maximum.

Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront alors respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, 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.

Pour les parkings de plus de 20 places destinés aux véhicules légers et pour tout parking destiné aux poids lourds, les eaux pluviales doivent être dépolluées par des techniques alternatives à ciel ouvert (noues, filtres à sable... etc.).

#### **UD – Article 30 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de constructions et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, ...).

- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

- Les opérations de constructions et d'aménagement doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'aux points de raccordements.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous (ou sur) le domaine public.

## CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux espaces d'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

Le sous-secteur UEa, à proximité du centre équestre, est voué à accueillir un bâtiment à destination des services techniques de la ville.

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir rapport de présentation III.1d Risques naturels page 90). Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

Il convient de se référer aux dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

- le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 93) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque, et de se référer aux informations diffusées par le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr).

- Par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6f.

## UE – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONE UE</b>	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			<b>X</b>
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>		<b>X</b>	<b>X (UEa)</b>
Logement		X	
Hébergement		X	
<b>Le commerce et les activités de service</b>			<b>X (UEa)</b>
Artisanat et le commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>X</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		X (UEa)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X (UEa)
Salles d'art et de spectacles	X		X (UEa)
Equipements sportifs	X		X (UEa)
Lieux de culte	X		X (UEa)
Autres équipements recevant du public	X		X (UEa)
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>			<b>X</b>
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## UE – CHAPITRE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**UE – Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :**

**Dans toute la zone :**

- L'exploitation agricole et forestière
- Le commerce de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique

- Le cinéma
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

**Dans la zone UEa :**

- L'habitation (logement, hébergement)
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs
- Les lieux de culte
- Les autres équipements recevant du public

**UE – Article 2 - Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

**UE – Article 3 - Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition:**

**Dans la zone UE :**

- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle uniquement dans le secteur UE situé à l'angle de la rue de l'Ermitage et de la rue de la Forêt de Sénart à condition :
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bâti,
  - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.

**UE – Article 4 - Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

- Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, sont autorisées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

## UE – CHAPITRE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

### UE – Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

- Dans les secteurs repérés au document graphique, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition que 100% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

### UE – Article 6 - Majorations possibles de volume constructible

Sans objet.

### UE – Article 7 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Sans objet.

## UE – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

## UE – CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

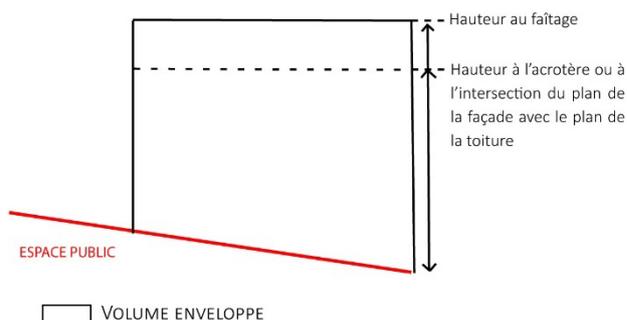
### UE – Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris des annexes\*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière\* comprise dans la zone UE égal à 60%.

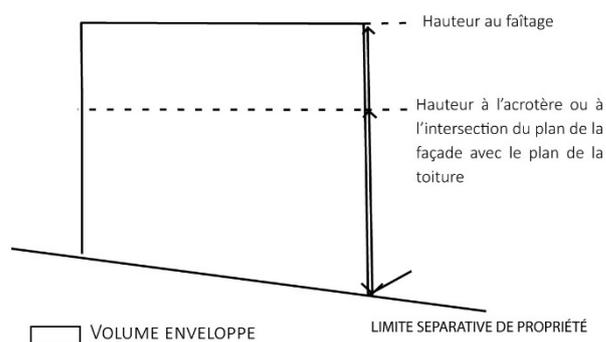
### UE – Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- Pour les constructions implantées à l'alignement\*, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement (voir Croquis 1.).
- Pour les constructions implantées sur une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur la limite séparative (voir Croquis 2.).
- Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de l'alignement situé en vis-à-vis (voir Croquis 3.).
- Pour les constructions implantées en retrait d'une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la limite séparative située en vis-à-vis de la façade considérée, selon la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative (voir Croquis 4 et 5.).

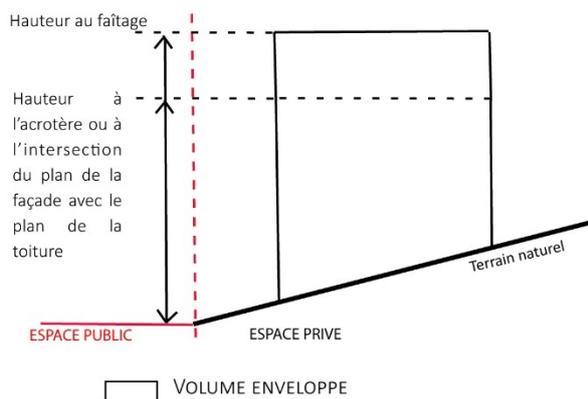
1. Implantation à l'alignement



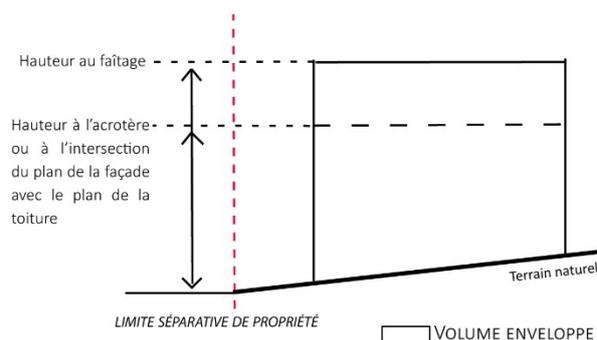
2. Implantation sur les limites séparatives



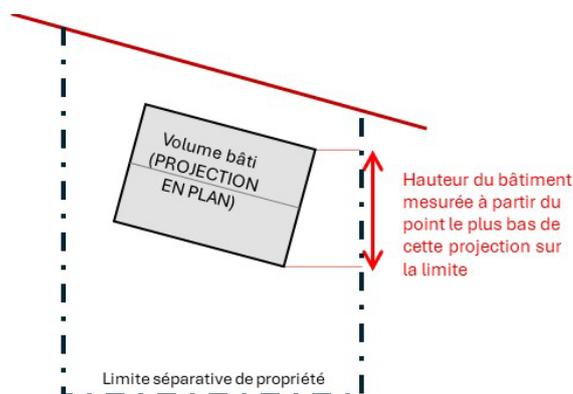
3. Implantation en retrait de l'alignement



4. Implantation en retrait de la limite séparative



5. Vue en plan de la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative



La hauteur des constructions est fixée à 15 mètres maximum au faitage et 10 mètres à l'égout, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**UE – Article 10 - Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques**

Les fronts bâtis historiques de la gendarmerie rue Eugène Warin et du centre psychiatrique avenue du Général de Gaulle existants à l'alignement ou en légers retraits doivent être conservés et retrouvés dans les constructions nouvelles. Aussi l'alignement\* des constructions existantes doit être maintenu.

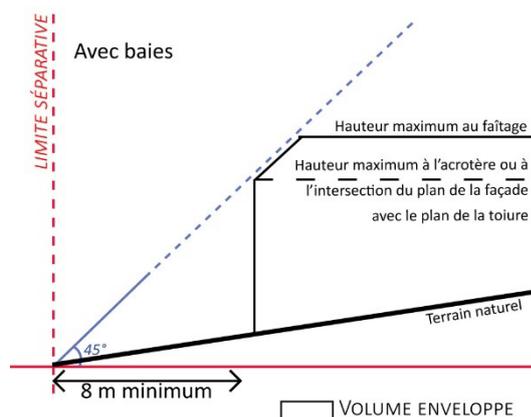
### UE – Article 11 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit :
  - sur une seule ou plusieurs limites séparatives,
  - soit en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

#### Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

#### Implantation par rapport aux autres limites



#### **Extension d'une construction existante :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension sont autorisés conformément aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatives définies précédemment.

### UE – Article 12 - Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

### UE – Article 13 - Secteurs de plan masse côté en trois dimensions

Sans objet.

## UE – CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UE – Article 14 - Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet.

## UE – Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les vérandas et les annexes doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes.

Les travaux sur les constructions existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions architecturales remarquables d'origine, notamment les modénatures.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

### 1 – Toitures

1. Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

#### A fortes pentes :

2. Comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale, elles ne sont règlementées que pour les volumes principaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non règlementée.
3. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

#### A faibles pentes :

4. Les toitures à faible pente (entre 15 et 25 degrés) ne sont tolérées que dans le cas d'étage en attique. Le retrait, mesuré à la verticale de la façade, devra être d'au moins 1,70 mètre.

#### Toiture terrasse :

5. Les toitures terrasses sont autorisées.

#### Extensions et annexes :

6. Les toitures des extensions\* des constructions existantes et des annexes\* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction principale existante correspondante.
7. Pour les constructions annexes\*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et de l'environnement immédiat

#### Aspect des matériaux :

8. Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect, notamment la teinte et les dimensions, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat (tuile de teinte nuancée vieillie ou ardoise).

#### Intégration d'éléments divers :

9. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires

10. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc... doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

### 3 – Parements extérieurs

1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.
2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
3. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
5. L'aspect et les couleurs sont choisis dans une tonalité en harmonie avec l'environnement et de préférence d'une finition mate ; tout matériau de teinte brillante est proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers...).
6. Les murs des bâtiments annexes\* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
7. Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures\* (corniche\*, larmier\*, soubassement\*, encadrement de baie\*, chaînes d'angles...) et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées.
8. Les ravalements des murs en pierre meulière se feront à pierre vue, jointoyés à fleur avec un mortier de teinte claire. Des petits éléments de pierre peuvent être incrustés dans les joints (rocaillage). Les angles saillants seront enduits.

### 3 – Ouvertures

Les teintes des menuiseries extérieures doivent s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

6. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
7. L'éclairage des combles dans le cadre de toitures à plusieurs versants est assuré soit par des lucarnes, des verrières ou des châssis de toiture.
8. Les ouvertures doivent être de proportions en harmonie avec celles du bâti existant
9. Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et doivent être positionnés en cohérence avec les baies ou le trumeau situés à l'aplomb.
10. L'emplacement des lucarnes doit composer avec la façade et en harmonie avec celle-ci.

### 4 – Clôtures

6. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
7. Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

8. Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
  - d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0.80 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie.
  - d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et doublée ou non d'un grillage.
9. La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.
10. Il est rappelé qu'en zones inondables, les clôtures devront respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation\*.

### 5 – Emplacements pour les bacs roulants à ordures ménagères

1. Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### 6 – Divers éléments

1. Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture et ne pas générer de nuisance pour le voisinage
2. Les volets roulants sont admis à condition que le coffret ne fasse pas saillie de la façade et que les volets battants conformes au modèle d'origine soient conservés.

### UE – Article 16 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour toutes les constructions, y compris celles répertoriées en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Ces modifications pourront être refusées ou soumises à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

Dans le cas de la division d'un terrain non bâti, comprenant un « mur à protéger » sans accès existant, les accès aux nouvelles parcelles doivent se faire en priorité sur les limites de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé. En l'absence de limite de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé **ou d'impossibilité (à développer)**, le percement du « mur protégé » pourra se faire pour la création d'un accès commun à l'ensemble des lots.

Dans le cas de la division d'un terrain bâti et comprenant un « mur à protéger », le « mur à protéger » peut être percé en partie pour la réalisation d'un accès piéton et automobile commun aux lots à bâtir, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

### UE – Article 17 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

### UE – CHAPITRE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

#### UE – Article 18 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

#### UE – Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espaces de pleine terre.
- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne » notamment la liste des végétaux « exogènes » ou « naturalisés » à ne pas planter).

#### Espaces boisés classés :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

#### UE – Article 20 - Eléments de paysage à protéger

- Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. En cas d'abattage un sujet de développement similaire d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.
- Les arbres d'alignement ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé. En conséquence :
  - soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé),
  - soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté entre les arbres existants.
- Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite. La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

• Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

#### **UE – Article 21 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Peut être incluse, dans la superficie non imperméabilisée, l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

#### **UE – Article 22 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Sauf dans le cas de l'application des dispositions du PPRI\*, les clôtures présenteront, au moins tous les 5 mètres, un passage libre minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur, dans le respect des corridors écologiques.

### **UE – CHAPITRE 6 - STATIONNEMENT**

---

#### **UE – Article 23 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Les obligations de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de nouvelle construction, d'extension ou de création d'un ou de nouveaux logements sans création de surface de plancher.
- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique\*.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre, visée à l'article 24 ci-dessous.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Les dispositions relatives aux places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap devront être respectées au jour du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

#### **UE – Article 24 - Caractéristiques des aires de stationnement**

##### **1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 50% de leur superficie (revêtements de sol sablés, pavés, gravillonnés)

##### **2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 3 - Dimension des places de stationnement

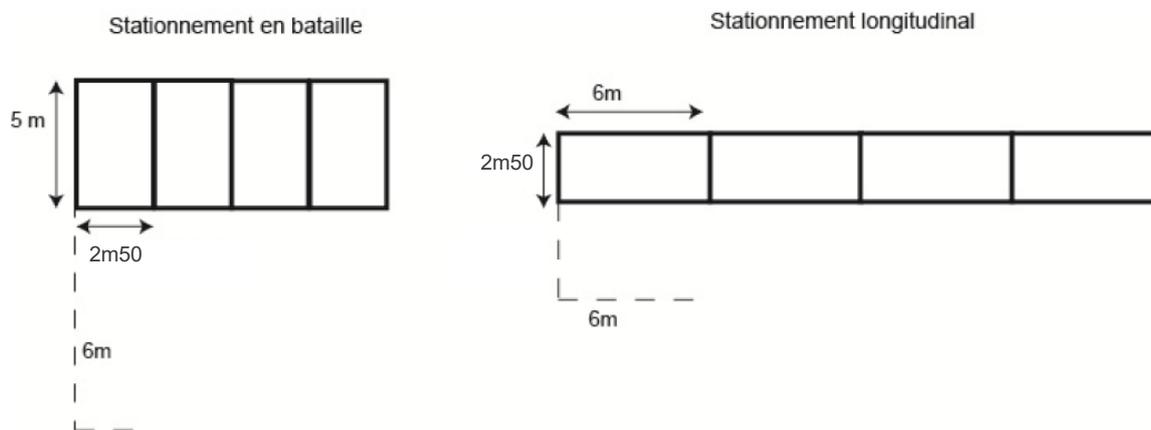
- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



#### B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

### 4 - Nombre d'emplacements

#### Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence du rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

#### Le stationnement des véhicules automobiles

##### Construction à destination d'habitation

Il est exigé au minimum le nombre de place de stationnement par tranche de surface de plancher\* tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> Il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

0 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
1 place	2 places	3 places	4 places	-----

Pour les logements sociaux (tels que décrits par l'article L.151-34 du code de l'urbanisme), il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, à l'effectif\* global de l'établissement et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il est exigé un minimum d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

#### **UE – Article 25 – Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement**

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre une destination « habitation » et une autre destination « de commerce, d'activités de service » et de « bureau ». La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

## UE – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### UE – CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### UE – Article 26 - Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 2 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie\* d'accès publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- 3 L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.  
Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.  
Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- 4 Les voies sans issue doivent posséder une aire de retournement.
- 5 Lorsqu'un terrain est accessible depuis deux ou plusieurs voies publiques et si un ou plusieurs des accès présentent un risque, un danger ou une gêne quelconque, ce ou ces accès seront interdits.
- 6 Tout nouvel accès\* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- 7 A la suite de division de parcelle, les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« mur à protégés », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la mutualisation des accès doit être mise en œuvre systématiquement.

#### UE – Article 27 – Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité.

#### UE – Article 28 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

##### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

##### 2 – Assainissement

- Les dispositions ci-après s'ajoutent celles définies par les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexés au PLU, qui doivent être prises en compte.
- A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- En cas d'évacuation, les eaux de vidange piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées mais dans le réseau d'eaux pluviales après 15 jours de déchloration. Les eaux de lavage des filtres sont à déverser dans le réseau d'eaux usées.
- En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à l'arrêté du 27 avril 2012 (relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

### 3 – Energie

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

#### **UE – Article 29 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur la parcelle.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
- Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité (étude de sol incluant des tests de perméabilité inférieure à  $1 \times 10^{-6}$  m/s type Porchet ou Matsuo, ou relevé piézométrique montrant une nappe subaffleurante à moins de 2 m de profondeur). Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une rétention régulation jusqu'à l'occurrence 30 ans, et justifier d'un débit de fuite limité à 1 l/s/ha (arrondi à 1 l/s) maximum.  
Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront alors respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, 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.

Pour les parkings de plus de 20 places destinés aux véhicules légers et pour tout parking destiné aux poids lourds, les eaux pluviales doivent être dépolluées par des techniques alternatives à ciel ouvert (noues, filtres à sable... etc.).

**UE – Article 30 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de constructions et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, ...).
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les opérations de constructions et d'aménagement doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'aux points de raccordements.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous (ou sur) le domaine public.



## **TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

La **zone A** correspond aux terres agricoles.

A Soisy-sur-Seine ce sont des parcelles situées soit en bordure de Seine et concernées pour partie par la servitude de PPRI, soit en clairière de la forêt de Sénart et concernées par la servitude de forêt de protection. Les constructions, même destinées à l'exploitation agricole n'y sont pas autorisées.

La **zone Ac** couvre le centre équestre situé au cœur de Soisy-sur-Seine, elle permet son évolution, les constructions destinées à l'exploitation agricole y sont autorisées.

La **zone Azh** couvre les enveloppes d'alerte de zones humides de classe A (zone dont le caractère humide ne présente pas de doute) repérées par la DRIEE situées en zone agricole.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir rapport de présentation III.1d Risques naturels page 90). Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

Il convient de se référer aux dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

- le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 93) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque, et de se référer aux informations diffusées par le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr).

- Par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit consultables en annexe 6f.

**A – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONE A</b>	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	<b>X</b>		
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
<b>L'habitation</b>			<b>X</b>
Logement			X
Hébergement			X
<b>Le commerce et les activités de service</b>			<b>X</b>
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Cinéma			X
Hôtel			X
Autres hébergements touristiques			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			<b>X</b>
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs			X
Lieux de culte			X
Autres équipements recevant du public			X
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			<b>X</b>
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONE Ac</b>	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	<b>X</b>		
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
<b>L'habitation</b>			<b>X</b>
Logement			X
Hébergement			X

<b>Le commerce et les activités de service</b>			<b>X</b>
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Cinéma			X
Hôtel			X
Autres hébergements touristiques			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			<b>X</b>
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs			X
Lieux de culte			X
Autres équipements recevant du public			X
<b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>			<b>X</b>
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

## **A – CHAPITRE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

### **A – Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :**

Dans la zone A, la zone Ac et la zone Azh:

- L'habitation
- Le commerce et les activités de service
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

### **A – Article 2 - Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

**En outre dans la zone Azh sont interdits :**

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
  - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - Les comblements, affouillements, exhaussements,
  - La création de plans d'eau artificiels,
  - Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
  - Le défrichement des landes,
  - L'imperméabilisation des sols,
  - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

**A – Article 3 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

Sans objet

**A – Article 4 - Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

**Excepté dans la zone Azh sont autorisés :**

- Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, sont autorisées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

**A – CHAPITRE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

**A – Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière**

Sans objet.

**A – Article 6 - Majorations possibles de volume constructible**

Sans objet.

**A – Article 7 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions**

Sans objet.

## A – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

### A – CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### A – Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

##### Dans la zone A :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 500 m<sup>2</sup> par unité foncière

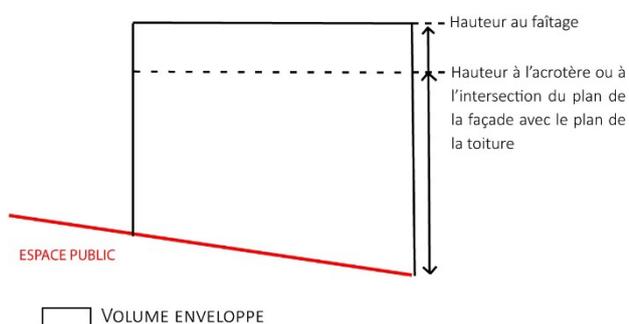
##### Dans la zone Ac :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

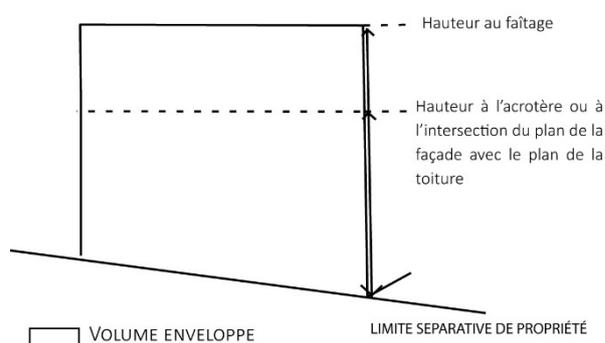
#### A – Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- Pour les constructions implantées à l'alignement\*, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement (voir Croquis 1.).
- Pour les constructions implantées sur une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur la limite séparative (voir Croquis 2.).
- Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de l'alignement situé en vis-à-vis (voir Croquis 3.).
- Pour les constructions implantées en retrait d'une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la limite séparative située en vis-à-vis de la façade considérée, selon la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative (voir Croquis 4 et 5.).

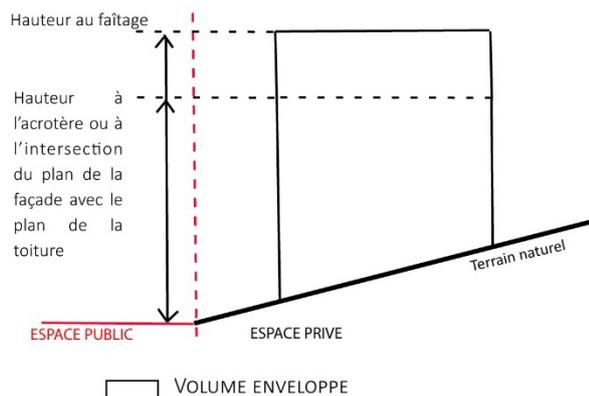
1. Implantation à l'alignement



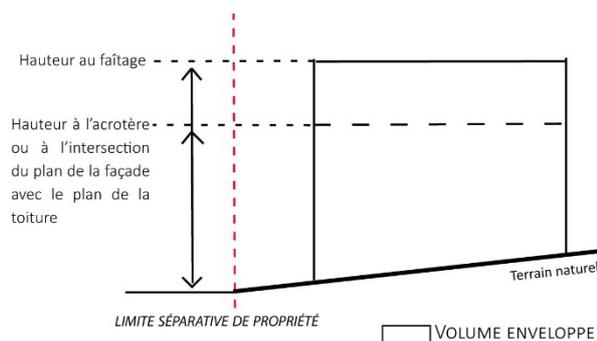
2. Implantation sur les limites séparatives



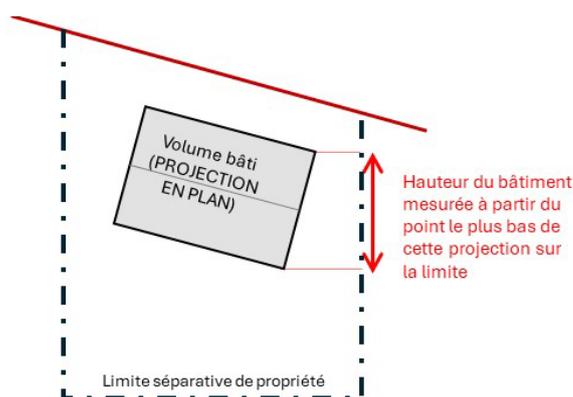
### 3. Implantation en retrait de l'alignement



### 4. Implantation en retrait de la limite séparative



### 5. Vue en plan de la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative



#### Dans la zone A :

- La hauteur totale des constructions à usage d'activité agricole ou forestière ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### Dans la zone Ac :

- La hauteur totale des constructions à usage d'activité agricole ou forestière ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### A – Article 10 - Règles d'implantation par rapport aux voies, aux voies privées et aux emprises publiques

- Les constructions nouvelles y compris les annexes doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques, voies privées et emprises publiques.

#### A – Article 11 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

#### A – Article 12 - Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

#### A – Article 13 – Secteurs de plan de masse côté en trois dimensions

Sans objet.

## A – CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### A – Article 14 – Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Sans objet.

### A – Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions, les vérandas et les annexes doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes.

Les travaux sur les constructions existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions architecturales remarquables d'origine, notamment les modénatures.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

#### 1 - Volumétrie

1. Les volumes des constructions seront simples.
2. Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter. Notamment lorsqu'un logement est nécessaire celui-ci sera de préférence intégré au bâtiment d'activité agricole, sinon son aspect extérieur sera en cohérence avec celui des bâtiments principaux (utilisation de la même gamme de couleur, matériaux similaires, volumétrie simple...).

#### 1 – Toitures

1. Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

#### A fortes pentes :

2. Comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale, elles ne sont règlementées que pour les volumes principaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non règlementée.
3. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

#### A faibles pentes :

4. Les toitures à faible pente (entre 15 et 25 degrés) sont tolérées sous réserve de leur intégration dans l'environnement bâti et paysager.

**Toiture terrasse :**

5. Les toitures terrasses seront autorisées sur des parties de construction, sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction. La surface de l'ensemble de la ou des terrasses ne doit pas dépasser 30% des surfaces couvertes par les toitures.

**Extensions et annexes :**

6. Les toitures des extensions\* des constructions existantes et des annexes\* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction principale existante correspondante.
7. Pour les constructions annexes\*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et de l'environnement immédiat.

**Aspect des matériaux :**

8. Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect, notamment la teinte et les dimensions, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

**Intégration d'éléments divers :**

9. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires
10. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc... doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

**2 - Parements extérieurs**

1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.
2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
3. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
5. L'aspect et les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec l'environnement et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers...).
6. Le bardage en bois naturel (non peint, non lazuré) est recommandé.
7. Les murs des bâtiments annexes\* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
8. La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames...) pour composer et animer les volumes bâtis.
9. Les ravalements des murs en pierre meulière se feront à pierre vue, jointoyés à fleur avec un mortier de teinte claire. Des petits éléments de pierre peuvent être incrustés dans les joints (rocaillage). Les angles saillants seront enduits.

#### 4 – Ouvertures

Les teintes des menuiseries extérieures doivent s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
2. L'éclairage des combles dans le cadre de toitures à plusieurs versants est assuré soit par des lucarnes, des verrières ou des châssis de toiture.
3. Les ouvertures doivent être de proportions en harmonie avec celles du bâti existant
4. Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et doivent être positionnés en cohérence avec les baies ou le trumeau situés à l'aplomb.
5. L'emplacement des lucarnes doit composer avec la façade et en harmonie avec celle-ci.

#### 5 – Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
  - d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0.80 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie.
  - d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et doublée ou non d'un grillage.
3. Il est rappelé qu'en zone inondable les clôtures doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation\*.

#### 3 – Emplacements pour les bacs roulants à ordures ménagères

1. Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

#### 7 – Divers éléments

1. Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou ne pas être visible depuis l'espace public ainsi que de ne pas générer de nuisance pour le voisinage.
2. Les volets roulants sont admis à condition que le coffret ne fasse pas saillie de la façade et que les volets battants conformes au modèle d'origine soient conservés.

#### A – Article 16 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

### A – Article 17 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

## A – CHAPITRE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### A – Article 18 – Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sans objet.

### A – Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les haies seront composées d'essences locales et variées.

La plantation d'espèces invasives est interdite (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne » notamment la liste des végétaux exogènes ou naturalisés à ne pas planter).

#### Espaces boisés classés :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

### A – Article 20 – Éléments de paysage à protéger

- Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. En cas d'abattage un sujet de développement similaire d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.

Les arbres d'alignement ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé. En conséquence :

- soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé),
- soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté entre les arbres existants.

- Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement ...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

La plantation de boisement susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

- Les cônes de vue repérés au document graphique (en jaune et en bleu) doivent être préservés et valorisés au titre de l'article L.151-19.

- Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

### A – Article 21 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l’emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

### A – Article 22 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sauf dans le cas de l’application des dispositions du PPRI\*, Les clôtures présenteront, au moins tous les 5 mètres, un passage libre minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur, dans le respect des corridors écologiques.

## A – CHAPITRE 6 - STATIONNEMENT

---

### A – Article 23 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Les obligations de réalisation d’aires de stationnement s’appliquent en cas de nouvelles constructions, d’extensions ou de création d’un ou de nouveaux logements sans création de surface de plancher.
- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu’une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d’elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d’emplacements doit être arrondi à l’unité supérieure.
- Les dispositions relatives aux places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap devront être respectées au jour du dépôt d’une demande d’autorisation d’urbanisme.

### A – Article 24 - Caractéristiques des aires de stationnement

#### 1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 80% de leur superficie (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

#### 2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d’habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d’un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### 3 - Dimension des places de stationnement

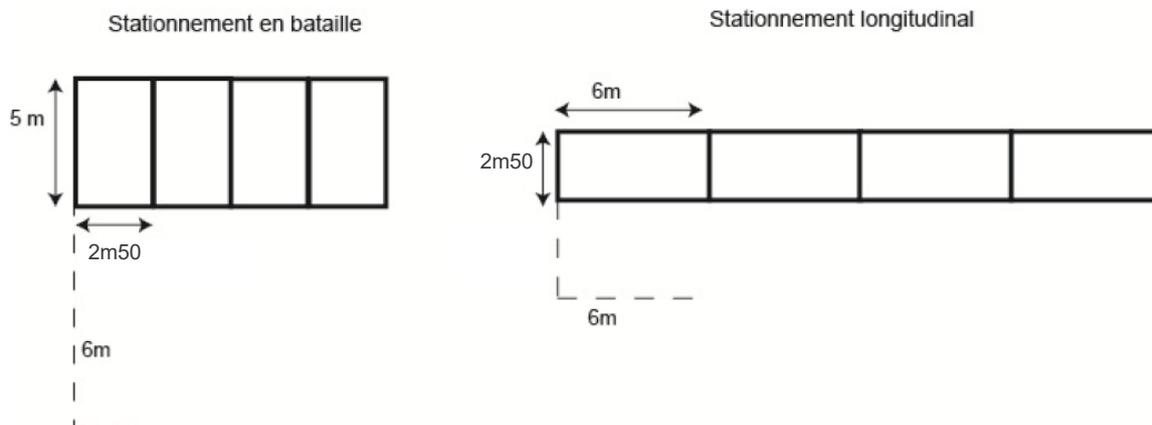
- Les dimensions minimum d’une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

- longueur : 6 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



#### 4 - Nombre d'emplacements

##### Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence du rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

##### Le stationnement des véhicules automobiles

###### Construction à destination d'habitation

Il est exigé au minimum le nombre de place de stationnement par tranche de surface de plancher\* tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> Il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

0 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
1 place	2 places	3 places	4 places	

Pour les logements sociaux (tels que décrits par l'article L.151-34 du code de l'urbanisme), il est exigé une place de stationnement par logement.

#### **A – Article 25 – Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement**

Sans objet

## A – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### A – CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### A – Article 26 - Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie\* d'accès publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
4. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.  
Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès.  
Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
5. Les voies sans issue doivent posséder une aire de retournement.
6. Lorsqu'un terrain est accessible depuis deux ou plusieurs voies publiques et si un ou plusieurs des accès présentent un risque, un danger ou une gêne quelconque, ce ou ces accès seront interdits.
7. Tout nouvel accès\* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
8. A la suite de division de parcelle, les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« mur à protégés », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la mutualisation des accès doit être mise en œuvre systématiquement.

#### A – Article 27 – Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité.

#### A – Article 28 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

##### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

##### 2 – Assainissement

- Les dispositions ci-après s'ajoutent celles définies par les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexés au PLU, qui doivent être prises en compte.

- A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- En cas d'évacuation, les eaux de vidange piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées mais dans le réseau d'eaux pluviales après 15 jours de déchloration. Les eaux de lavage des filtres sont à déverser dans le réseau d'eaux usées.
- En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à l'arrêté du 27 avril 2012 (relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

### 3 – Energie

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

#### A – Article 29 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur la parcelle.
  - Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  - Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
  - Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
  - Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité (étude de sol incluant des tests de perméabilité inférieure à  $1 \times 10^{-6}$  m/s type Porchet ou Matsuo, ou relevé piézométrique montrant une nappe subaffleurante à moins de 2 m de profondeur). Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une rétention régulation jusqu'à l'occurrence 30 ans, et justifier d'un débit de fuite limité à 1 l/s/ha (arrondi à 1 l/s) maximum.
- Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront alors respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, 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.

Pour les parkings de plus de 20 places destinés aux véhicules légers et pour tout parking destiné aux poids lourds, les eaux pluviales doivent être dépolluées par des techniques alternatives à ciel ouvert (noues, filtres à sable... etc.).

#### **A – Article 30 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de constructions et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, ...).

- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

- Les opérations de constructions et d'aménagement doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'aux points de raccordements.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous (ou sur) le domaine public.

---

## **TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La **zone N** correspond :

- Aux espaces naturels situés en bordure de Seine concernés en partie par la servitude de PPRI (zone rouge). Ces espaces comprennent des équipements sportifs et de loisirs (bâtiments et terrains) et des constructions destinées à l'habitation.
- Aux parcs des châteaux.

La **zone Nfp** correspond :

- A la forêt de Sénart concernée par la servitude de forêt de protection

La **zone Na** correspond :

- A un ensemble de constructions et d'espaces naturels et boisés situé en entrée de Soisy-sur-Seine depuis Draveil. Composé de constructions d'habitation dispersées au milieu des parcs et jardins, cet ensemble contribue à la qualité paysagère de cette entrée de ville. Ses caractéristiques doivent être préservées.

La **zone Nb** correspond :

- A des constructions situées au milieu de la forêt et couvertes par la servitude de forêt de protection, à l'exception du centre de tir qui n'est pas concerné par cette servitude.

La zone **Ne** correspond :

Aux terrains d'accueil des équipements sportifs en bord de Seine

La **zone Nzh** correspond :

- Aux enveloppes d'alerte de zones humides de classe A (zone dont le caractère humide ne présente pas de doute) repérées par la DRIEAT situées en zone naturelle.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude « Zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa fort à moyen de risque de retrait gonflement des argiles (voir rapport de présentation III.1d Risques naturels page 90). Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

Il convient de se référer aux dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

- par le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 93) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque, et de se référer aux informations diffusées par le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr).

- Par des servitudes parmi lesquelles la forêt de protection (voir annexes).

- Par les dispositions des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003 et 22 mars 2023 (réseau ferroviaire), et du 20 décembre 2018 (réseau routier), relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6f.

## N – TITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONES N, Nfp, Na, Nb, Ne et Nzh</b>	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			<b>X</b>
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière	X pour N		X pour toutes les autres zones
<b>L'habitation</b>		X pour Na	X pour toutes les autres zones
Logement			
Hébergement			
<b>Le commerce et les activités de service</b>			<b>X</b>
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X pour Na	X pour toutes les autres zones
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs		X pour Ne et N	X pour toutes les autres zones
Autres équipements recevant du public			X
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			<b>X</b>
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

### N – CHAPITRE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### N – Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 3 pour Na
- Le commerce et les activités de service, à l'exception de ceux autorisés à l'article 3 pour la zone Na
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article 3

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Dans la zone Nfp, sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 3.

#### **N – Article 2 - Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports motorisés ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.

#### **En outre dans la zone Nzh sont interdits :**

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
  - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - Les comblements, affouillements, exhaussements,
  - La création de plans d'eau artificiels,
  - Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
  - Le défrichement des landes,
  - L'imperméabilisation des sols,
  - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans la zone Nfp, sont interdites toutes les affectations des sols à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 3.

#### **N – Article 3 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

##### **Sans préjudice de l'application du PPRI :**

##### **Dans toutes les zones :**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

##### **Dans la zone N :**

- L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation
- Les constructions liées aux loisirs nautiques.

**Dans la zone Na :**

- Les extensions\* des constructions existantes destinées à l'habitation.
- Les annexes à la construction principale destinée à l'habitation.
- Les piscines non couvertes ou couvertes, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1.8m.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux caractéristiques paysagères et environnementales de la zone.

**Dans la zone Ne :**

- Les constructions et aménagements liées aux équipements sportifs.

**Dans la zone Nb :**

- L'aménagement des constructions existantes sans changement d'affectation.

**Dans la zone Nfp :**

Sous réserve que ces ouvrages ne modifient pas fondamentalement la destination forestière des terrains, ne compromettent pas les exigences, fixées à l'article L. 141-2, de conservation ou de protection des boisements, et à condition que le préfet, avisé deux mois à l'avance par tout moyen permettant d'établir date certaine, n'y ait pas fait opposition :

- Les travaux ayant pour objet de créer les équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection de la forêt, à la prévention des risques naturels, ainsi qu'à la restauration des habitats naturels et au rétablissement des continuités écologiques,
- Les équipements légers indispensables à l'accueil du public, hors installations touristiques à caractère économique, pourvu qu'ils soient démontables et ne compromettent ni les objectifs du classement ni un retour du site à son état initial.

**N – Article 4 - Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :****Excepté dans la zone Nzh sont autorisés :**

- Les affouillements et exhaussement de sol, sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, sont autorisées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante

**N – CHAPITRE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE****N – Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière**

Sans objet.

**N – Article 6 - Majorations possibles de volume constructible**

Sans objet.

**N – Article 7 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions**

Sans objet.

## N – TITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

### N – CHAPITRE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### N – Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

##### Dans la zone N:

L'emprise au sol des constructions liées aux loisirs nautiques et équipements sportifs ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

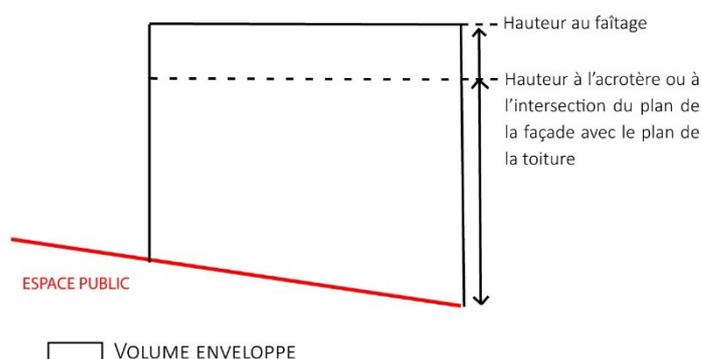
##### Dans la zone Na :

- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation ne peut excéder 20% supplémentaire, non renouvelable, de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des annexes ne peut pas excéder 15m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Les piscines non couvertes ou couverte, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1.80 m.

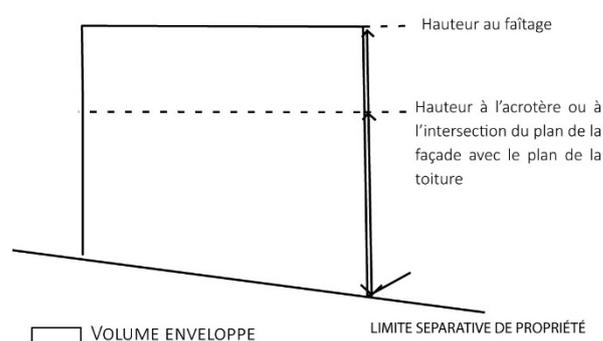
#### N – Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- Pour les constructions implantées à l'alignement\*, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement (voir Croquis 1.).
- Pour les constructions implantées sur une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur la limite séparative (voir Croquis 2.).
- Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de l'alignement situé en vis-à-vis (voir Croquis 3.).
- Pour les constructions implantées en retrait d'une limite séparative, lorsqu'elles sont autorisées la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la limite séparative située en vis-à-vis de la façade considérée, selon la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative (voir Croquis 4 et 5.).

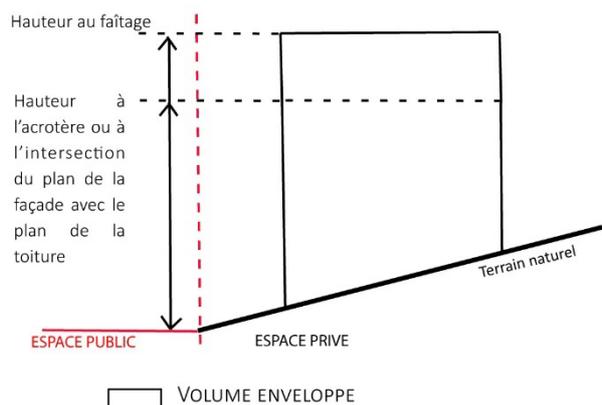
##### 1. Implantation à l'alignement



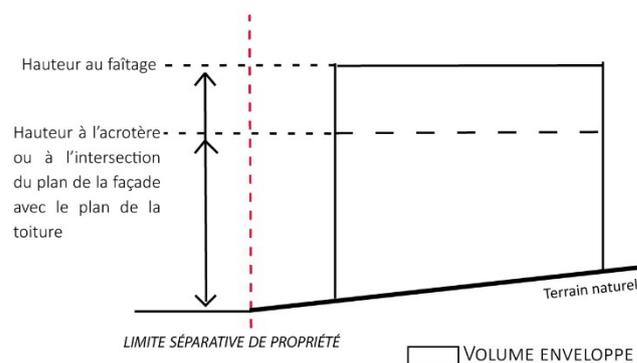
##### 2. Implantation sur les limites séparatives



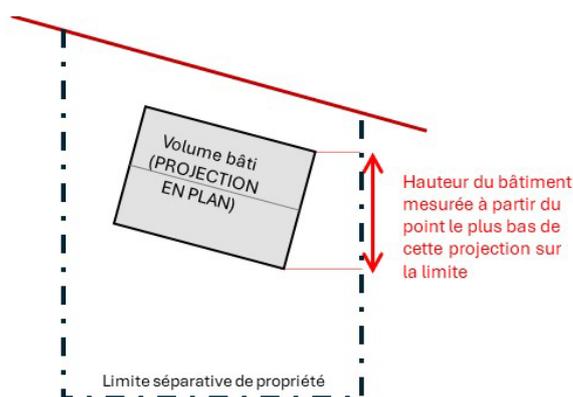
## 3. Implantation en retrait de l'alignement



## 4. Implantation en retrait de la limite séparative



## 5. Vue en plan de la projection perpendiculaire à la façade sur la limite séparative



Dans la zone Na :

- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes est fixée à 2,5 mètres maximum au faîtage.

Dans la zone N, Nfp et Ne

- La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir excéder une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### N – Article 10 - Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Dans la zone Na :**

- Les extensions doivent être implantées à une distance minimum de 25 mètres des voies et emprises publiques.

**Dans la zone N :**

#### **Sans préjudice de l'application du PPRI :**

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

### **N – Article 11 - Règles d’implantation par rapport aux limites séparatives**

#### **Dans la zone N :**

Sous réserve que le sinistre n’ait pas eu pour origine l’inondation de la Seine, seule la reconstruction à l’identique sera autorisée.

#### **Dans la zone Na :**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites latérales séparatives sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.5 mètres, si la façade est aveugle.

Le retrait par rapport aux autres limites séparatives (sauf limites latérales) sera au moins égal à :

- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 4 mètres, si la façade est aveugle.

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d’extension sont autorisés conformément aux règles d’implantations par rapport aux limites séparatives définies précédemment

### **N – Article 12 - Règles d’implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

### **N – Article 13 - Secteurs de plan masse côté en trois dimensions**

Sans objet.

## **N – CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **N – Article 14 - Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Sans objet.

### **N – Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l’article R 111-27 du code de l’urbanisme, le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’ à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions et les annexes doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes.

Les travaux sur les constructions existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions architecturales remarquables d’origine, notamment les modénatures.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

#### **1 – Toitures**

1. Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l’aspect dominant des toitures existant dans l’environnement immédiat.

**A fortes pentes :**

2. Comprises entre 37° et 45 ° par rapport à l'horizontale, elles ne sont règlementées que pour les volumes principaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non règlementée.
3. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

**A faibles pentes :**

4. Les toitures à faible pente (entre 15 et 25 degrés) ne sont tolérées que dans le cas d'étage en attique. Le retrait, mesuré à la verticale de la façade, devra être d'au moins 1,70 mètre.

**Toiture terrasse :**

5. Les toitures terrasses seront autorisées sur des parties de construction, sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction. La surface de l'ensemble de la ou des terrasses ne doit pas dépasser 30% des surfaces couvertes par les toitures.

**Extensions et annexes :**

6. Les toitures des extensions\* des constructions existantes et des annexes\* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction principale existante correspondante.
7. Pour les constructions annexes\*, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et de l'environnement immédiat.

**Aspect des matériaux :**

8. Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect, notamment la teinte et les dimensions, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat (tuile de teinte nuancée vieillie ou ardoise).

**Intégration d'éléments divers :**

9. Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires
10. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc... doivent s'intégrer à la composition de la toiture.

**2 - Parements extérieurs**

1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.
2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
3. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
4. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
5. L'aspect et les couleurs sont choisis dans une tonalité en harmonie avec l'environnement et de préférence d'une finition mate ; tout matériau de teinte brillante est proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers...).

6. Les murs des bâtiments annexes\* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence et en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
7. Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures\* (corniche\*, larmier\*, soubassement\*, encadrement de baie\*, chaînes d'angles...) et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées.
8. Les ravalements des murs en pierre meulière se feront à pierre vue, jointoyés à fleur avec un mortier de teinte claire. Des petits éléments de pierre peuvent être incrustés dans les joints (rocaillage). Les angles saillants seront enduits.

### 3 – Les ouvertures

Les teintes des menuiseries extérieures doivent s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

11. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
12. L'éclairage des combles dans le cadre de toitures à plusieurs versants est assuré soit par des lucarnes, des verrières ou des châssis de toiture.
13. Les ouvertures doivent être de proportions en harmonie avec celles du bâti existant
14. Les châssis de toit doivent être alignés entre eux et doivent être positionnés en cohérence avec les baies ou le trumeau situés à l'aplomb.
15. L'emplacement des lucarnes doit composer avec la façade et en harmonie avec celle-ci.

### 4 – Clôtures

1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
2. Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L152-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

#### Dans la zone Na :

- Les clôtures le long des voies et emprises publiques seront constituées soit :
  - d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0.80 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie.
  - Un mur maçonné enduit ou en pierres de meulière, couronné par un chaperon (tuiles scellées, briques, etc.).
  - d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.

#### Dans la zone N :

- Les clôtures le long des voies et emprises publiques seront constituées soit :
  - d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 0.80 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie.
  - d'une haie composée d'espèces variées et locales (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne ») et doublée ou non d'un grillage.
- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.

- Il est rappelé qu'en zone inondable les clôtures doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation\*.

### 5 – Emplacements des bacs roulants à ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### 6 – Divers éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture et ne pas générer de nuisance pour le voisinage.

Les volets roulants sont admis à condition que le coffret ne fasse pas saillie de la façade et que les volets battants conformes au modèle d'origine soient conservés.

## N – Article 16 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

### Sans préjudice de l'application du PPRI :

- Pour toutes les constructions, y compris pour celles répertoriées en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toutes les modifications, notamment démolition partielle ou totale sont soumises à déclaration. Ces modifications pourront être refusées ou soumises à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« murs à protéger ») en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique.

- Dans le cas de la division d'un terrain non bâti, comprenant un « mur à protéger » sans accès existant, les accès aux nouvelles parcelles doivent se faire en priorité sur les limites de parcelle donnant sur une voie publique ne comportant pas de mur protégé ou en cas d'impossibilité technique démontrée, le percement du « mur protégé » pourra se faire pour la création d'un accès commun à l'ensemble des lots.

Dans le cas de la division d'un terrain bâti et comprenant un « mur à protéger », le « mur à protéger » peut être percé en partie pour la réalisation d'un accès piéton et automobile commun aux lots à bâtir, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

## N – Article 17 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

## **N – CHAPITRE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **N – Article 18 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

#### **Pour les zones N, Nfp, Nb, Ne et Nzh :**

Au moins 97% de la superficie de l'unité foncière\* doit rester non imperméabilisée.

#### **Pour la zone Na :**

Au moins 80% de la superficie de l'unité foncière\* doit rester non imperméabilisée.

### **N – Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

#### **Pour les zones N, Nfp, Nb, Ne et Nzh:**

Au moins 95% de la superficie de l'unité foncière\* doit être traité en espace de pleine terre.

#### **Pour la zone Na :**

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière doit être traité en espace de pleine terre.

#### **Pour toutes les zones :**

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite (voir en annexe « Les plantations dans les espaces naturels sensibles de l'Essonne » notamment la liste des « végétaux exogènes ou naturalisés » à ne pas planter).

#### **Espaces boisés classés :**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

### **N – Article 20 - Eléments de paysage à protéger**

- Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. En cas d'abattage un sujet de développement similaire d'essence locale et adaptée au changement climatique devra être replanté.
- Les arbres d'alignement ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé. En conséquence :
  - soit on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé),
  - soit en cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté entre les arbres existants.
- Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement, creusement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite. La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause leurs particularités écologiques est interdite.

- Les cônes de vue repérés au document graphique (en jaune et en bleu) doivent être préservés et valorisés au titre de l'article L.151-19.

- Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

#### **N – Article 21 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

#### **N – Article 22 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Sauf dans le cas de l'application des dispositions du PPRI\*, les clôtures présenteront, au moins tous les 5 mètres, un passage libre minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur, dans le respect des corridors écologiques.

### **N – CHAPITRE 6 - STATIONNEMENT**

---

#### **N – Article 23 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Les obligations de réalisation d'aires de stationnement s'appliquent en cas de nouvelles constructions, d'extensions ou de création d'un ou de nouveaux logements sans création de surface de plancher.
- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Les dispositions relatives aux places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap devront être respectées au jour du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

#### **N – Article 24 - Caractéristiques des aires de stationnement**

##### **1 - Les aires de stationnement extérieures**

##### **Dans la zone N, Nfp et la zone Na**

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 80% de leur superficie (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

##### **Dans les autres zones**

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables sur au moins 50% de leur superficie (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

##### **2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

- En cas de reconstruction à l'identique, en cas de sinistre non lié aux inondations de la Seine : dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 3 - Dimension des places de stationnement

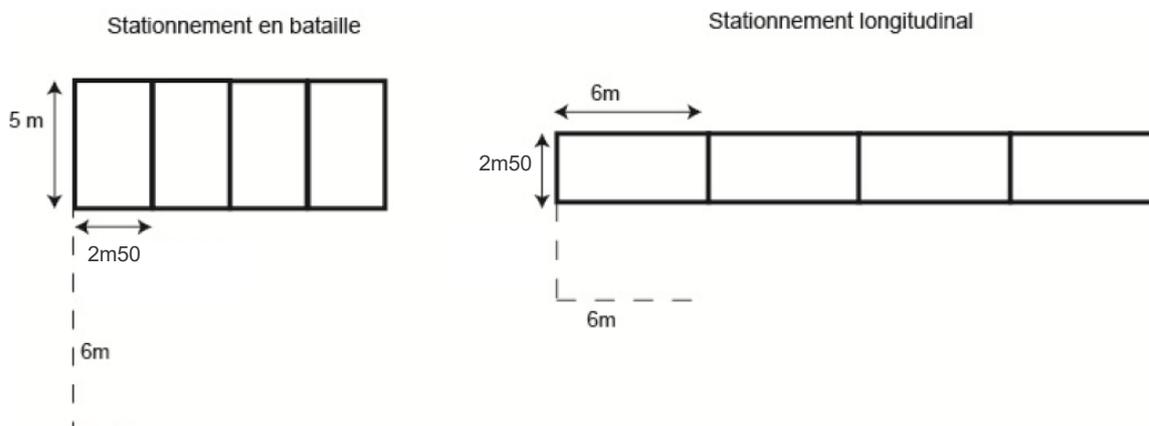
- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 

Stationnement en bataille :

  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres
  - dégagement : 6 mètres x 2.50 mètres

Stationnement longitudinal :

  - longueur : 6 mètres
  - largeur : 2,50 mètres
  - dégagement longitudinal : 6 x 3.50 mètres



### 4 - Nombre d'emplacements

#### Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

#### Le stationnement des véhicules automobiles

##### Construction à destination d'habitation

Il est exigé au minimum le nombre de place de stationnement par tranche de surface de plancher\* tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> Il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour chaque tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

0 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	-----
1 place	2 places	3 places	4 places		-----

Pour les logements sociaux (tels que décrits par l'article L.151-34 du code de l'urbanisme), il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**N – Article 25 – Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement**

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre une destination « habitation » et une autre destination. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

## N – TITRE 3 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### N– CHAPITRE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### N – Article 26 - Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie\* d'accès publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
2. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.  
Ainsi, sur la RD 448 (av de la Libération, Boulevard de la République, Av du Général de Gaulle), des aménagements pourront être mis à la charge du pétitionnaire pour faciliter la sécurité des accès. Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
3. Les voies sans issue doivent posséder une aire de retournement.
4. Lorsqu'un terrain est accessible depuis deux ou plusieurs voies publiques et si un ou plusieurs des accès présentent un risque, un danger ou une gêne quelconque, ce ou ces accès seront interdits.
5. Tout nouvel accès\* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
6. A la suite de division de parcelle, les murs de clôture existants identifiés au règlement graphique (« mur à protégés », en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la mutualisation des accès doit être mise en œuvre systématiquement.

#### N – Article 27 – Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique accessible au service public de collecte des déchets ou bénéficier d'un point d'apport volontaire à proximité.

#### N – Article 28 - Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie notamment d'électricité et d'assainissement

##### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

##### 2 – Assainissement

- Les dispositions ci-après s'ajoutent celles définies par les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexés au PLU, qui doivent être prises en compte.

- A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- En cas d'évacuation, les eaux de vidange piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées mais dans le réseau d'eaux pluviales après 15 jours de déchloration. Les eaux de lavage des filtres sont à déverser dans le réseau d'eaux usées.
- En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à l'arrêté du 27 avril 2012 (relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif).
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

### 3 – Energie

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

#### A – Article 29 - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur la parcelle.
  - Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
  - Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
  - Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
  - Toute impossibilité technique devra être justifiée par le pétitionnaire par une étude hydraulique spécifique préalable au raccordement de tout nouveau projet d'urbanisme associée à des tests de perméabilité (étude de sol incluant des tests de perméabilité inférieure à  $1 \times 10^{-6}$  m/s type Porchet ou Matsuo, ou relevé piézométrique montrant une nappe subaffleurante à moins de 2 m de profondeur). Le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe au droit de la parcelle, devra faire l'objet d'une rétention régulation jusqu'à l'occurrence 30 ans, et justifier d'un débit de fuite limité à 1 l/s/ha (arrondi à 1 l/s) maximum.
- Les eaux pluviales rejetées dans le réseau public devront alors respecter les caractéristiques exigées par le maître d'ouvrage.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, 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.  
Pour les parkings de plus de 20 places destinés aux véhicules légers et pour tout parking destiné aux poids lourds, les eaux pluviales doivent être dépolluées par des techniques alternatives à ciel ouvert (noues, filtres à sable... etc.).

**N – Article 30 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de constructions et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et permettre le raccordement aux autres réseaux de communication (téléphone, câble, ...).
- Les constructions destinées à l'habitation et aux activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les opérations de constructions et d'aménagement doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'aux points de raccordements.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous (ou sur) le domaine public.

## TITRE IV– ANNEXES

## LEXIQUE

### Accès :

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie ; petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

### Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### Annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

### Architecture contemporaine :

L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

### Aveugle (mur) :

Mur dont les ouvertures ne s'ouvrent pas et sont translucides.

### Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.), excepté si elle est fermée par un châssis fixe et un matériau opaque ou translucide ne laissant pas passer la vue.

### Barreaudage :

Ensemble des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon ou de la rambarde d'une fenêtre.

### Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

### Châssis de toit :

C'est une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute. Il est synonyme de vasistas.



**Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

**Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

**Construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Corniche :**

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

**Crête :**

Garnissage en mortier de ciment ou de plâtre formant bourrelet entre des tuiles faîtières posées sur embarrures\*.

**Egout (du toit) :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

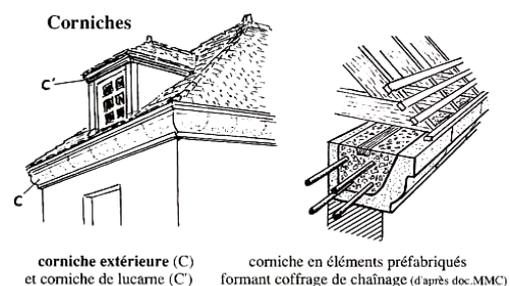
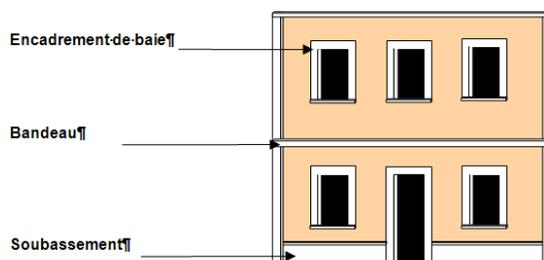
**Embarrure :**

Mortier de calfeutrage entre les tuiles de couverture et les tuiles faîtières, et de jointoiement entre ces dernières.

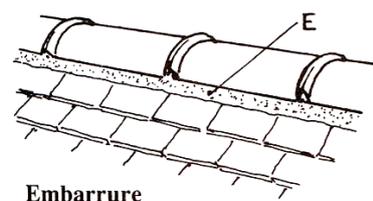
**Emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Lorsqu'une partie seulement d'une unité foncière\* est comprise dans une zone constructible, seule cette partie de l'unité foncière doit être prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

**Encadrement de baie :**

corniche extérieure (C) et corniche de lucarne (C') corniche en éléments préfabriqués formant coffrage de chaînage (d'après doc.MMC)



Embarrure

**Espace de pleine terre :**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique (c'est-à-dire aux constituants et aux propriétés physiques, biologiques et chimiques caractérisant une terre) du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de les qualifier de pleine terre. Sont exclues toute forme d'aires de stationnement, espaces de circulation, piscines etc.

Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

**Espaces non imperméabilisés**

Un espace non imperméabilisé est un espace perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie.

Exemple : terre végétale, graviers, sol sablé, dallage de bois, treillis de pelouse, pavés drainants ou joints engazonnés.

**Extension :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

**Façade :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**Gabarit :**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

**Hauteur :**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

**Installations :**

L'installation recouvre divers types de constructions ou d'équipements nécessaires à des équipements collectifs tels que hangars, cuves, silos, château d'eau, station d'épuration, éolienne, panneau photovoltaïque, unité de méthanisation....

### Installations classées pour la protection de l'environnement :

Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité,...soit pour la protection de l'environnement...

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement établie par décret en Conseil d'Etat.

### Larmier :

Egalement appelé coupe-larme, c'est la partie saillante transversale basse de la charpente d'une corniche, d'un bandeau ou d'un appui de fenêtre en façade, qui a pour fonction d'éloigner l'eau de ruissellement de la face du mur et donc d'éviter son infiltration.

### Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

### Local accessoire :

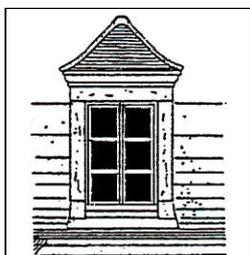
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

### Lucarne :

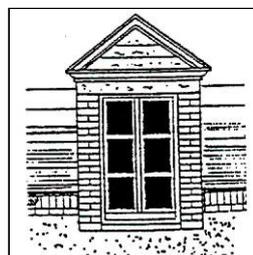
Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant du jour et de l'air aux combles.

Une lucarne à deux versants est une lucarne dite à chevalet ou à fronton, elle se caractérise par un fronton triangulaire sur le devant et 2 pans de toiture.

La lucarne à 3 versants est dite à la capucine, elle se caractérise par un toit à 3 pentes avec une croupe sur le devant.



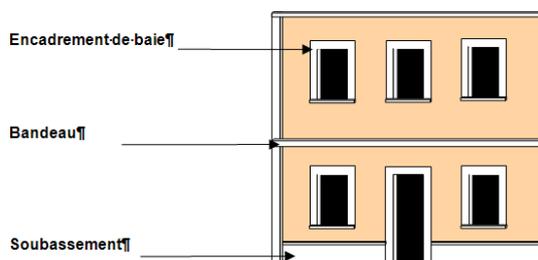
Lucarne à 3 versants



Lucarne à 2 versants

### Modénature :

Proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.



### Muret :

Petit mur en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre.

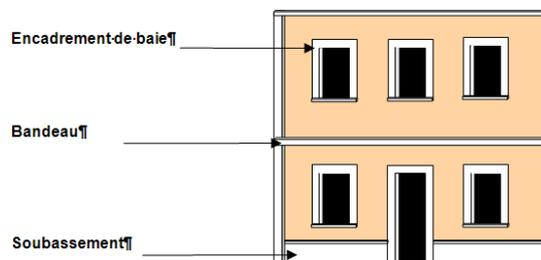
#### Retournement :

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « tourner », l'aménagement exigé sera un sens giratoire.

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « se retourner » l'aménagement exigé sera une raquette de retournement.

#### Soubassement :

Partie inférieure d'un mur, souvent en empattement de quelques centimètres sur le nu de la façade.



#### Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

#### Vantail :

Panneau ou châssis ouvrant ou fixe d'une porte, d'un volet...

#### Voie de desserte :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

#### Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)



# Les plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne

Livret technique



## Sommaire

I - Liste de ligneux locaux pouvant être plantés sur les ENS . . . . .	4
II - Liste d'herbacées locales pouvant être plantées sur les ENS . . . . .	6
III - Liste d'hélophytes locales pouvant être plantées sur les ENS . . . . .	8
IV - Liste de végétaux exogènes ou naturalisés à ne pas planter sur les ENS . . . . .	10
V - Liste de variétés fruitières traditionnelles pouvant être plantées sur les ENS . . . . .	12
Pour en savoir plus . . . . .	15

*Les Espaces Naturels Sensibles ne sont pas des espaces verts : les plantations doivent s'y limiter à des essences autochtones. Celles-ci sont souvent mieux adaptées aux conditions écologiques locales : elles se développeront mieux et demanderont moins d'entretien.*



*La replantation de variétés traditionnelles de vignes répond à des enjeux paysagers et culturels.*

## Introduction

Au cours des dernières années, les collectivités locales essonniennes se sont engagées dans des initiatives variées et ambitieuses de renaturation des paysages et des milieux naturels. Le Conseil général soutient activement ces projets dans le cadre de sa politique des Espaces Naturels Sensibles (ENS) : depuis 20 ans, ce sont près de 20 millions d'euros de subventions départementales qui ont ainsi été attribués aux communes et intercommunalités.

En application de son Schéma départemental des ENS (2012-2021), le Conseil général a retenu le principe de renforcer son appui financier, mais aussi technique, en direction des collectivités. C'est chose faite, puisqu'en novembre 2012, l'Assemblée départementale a adopté de nouvelles aides en faveur de la biodiversité, des trames verte et bleue, des espaces agricoles et de la nature en ville.

Le présent livret technique est destiné aux collectivités qui souhaitent engager des travaux de plantations sur les ENS dont elles sont propriétaires et dont elles assurent la gestion. Ce document comporte différentes recommandations visant à assurer la pérennité de la vocation naturelle de ces sites. Il indique notamment les espèces locales dont il convient de privilégier l'implantation afin de conserver les caractéristiques et la typicité des écosystèmes concernés.



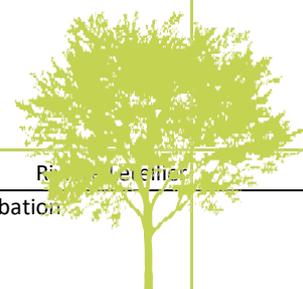
Avant d'envisager de planter, la collectivité devra :

- Î **réfléchir à la possibilité de laisser le site se revégétaliser spontanément**
- Î **définir une composition de plants et semis s'inspirant de la végétation naturelle existant à proximité du site**
- Î **privilégier (lorsque cela est possible) des plantations à partir de prélèvements effectués dans des milieux périphériques, afin d'éviter les « pollutions génétiques »**
- Î **en cas d'achat, proscrire les cultivars, s'assurer de l'origine locale des plants fournis et vérifier l'appellation des différentes essences (noms de genre et d'espèce).**

Ces recommandations sont également applicables aux plantations à conduire le long des chemins relevant du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

À noter que seuls les travaux de plantations d'espèces locales sont finançables au titre des ENS et du PDIPR.

*La plantation de jachères fleuries est favorable aux insectes floricoles.*



## I. - Liste de ligneux locaux pouvant être plantés sur les ENS

Sur un ENS, les plantations de ligneux peuvent s'envisager pour différentes raisons : restauration d'un réseau de haies vives (trame verte), reconstitution d'un alignement paysager, création d'un écran végétal, etc.

Avant d'initier un programme de plantation d'arbres et arbustes, il convient cependant d'évaluer :

- Î la richesse écologique des milieux initialement présents (il peut en effet être préférable de maintenir des milieux ouverts [prairies, friches] qui abritent souvent davantage de biodiversité que les lieux boisés)
- Î les dynamiques végétales (il est peut-être possible de laisser la végétation naturelle évoluer spontanément sans apports de plants)
- Î la nature des sols qui doit guider le choix des essences
- Î les aspects paysagers en évitant le cloisonnement de l'espace et la fermeture des perspectives paysagères
- Î les usages du site (canalisation du public, ombrage...).



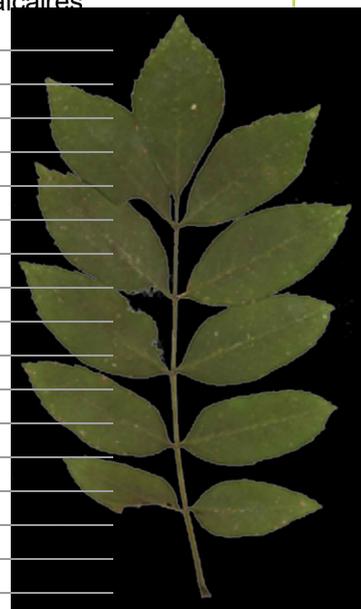
Sur les ENS, les plantations doivent être menées en accord avec les caractéristiques écologiques et paysagères du site.

ARBRES (hauteur à l'âge adulte > 10 m)		
Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	calcaires
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	secs et plutôt calcaires
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	humides
Bouleau pubescent	<i>Betula alba</i>	frais à humides, plutôt acides
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	acides, plutôt secs
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	neutres
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	pauvres, sableux, acides à neutres
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	riches et frais
Chêne pubescent	<i>Quercus humilis</i>	calcaires
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	plutôt acides et secs
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	riches
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	neutres et riches
Frêne élevé	<i>Fraxinus excelsior</i>	frais à humides, terrains rudéralisés
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	acides ou calcaires, frais bien drainés
Merisier	<i>Prunus avium</i>	neutres
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	riches et frais
Orme de montagne	<i>Ulmus glabra</i>	frais
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraeaster</i>	calcaires
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Tous types
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus acuparia</i>	acides
Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	riches et frais
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	riches, neutres ou peu calcaires
Tremble	<i>Populus tremula</i>	frais

**ARBUSTES**

(hauteur à l'âge adulte &lt; 10 m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	acides
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	neutres à acides
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	Tous types
Bourdaïne	<i>Frangula dodonei</i>	humides, acides ou calcaires
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	humides
Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	calcaires ou sablo-calcaires
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	calcaires
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	calcaires et riches
Épine-vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	calcaires
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	riches en azote, neutres à calcaires
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	modérément acides
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	calcaires
Groseillier épineux	<i>Ribes uva-crispa</i>	plutôt riches et frais
Groseillier rouge	<i>Ribes rubrum</i>	riches, frais à humides
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	acides et assez frais
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	acides et assez secs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	calcaires
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Humus doux
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Tous types
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>	humides
Saule à trois étamines	<i>Salix triandra</i>	humides
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	humides
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	humides
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	humides
Saule fragile	<i>Salix fragilis</i>	humides
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Tous types
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	humides
Saule roux	<i>Salix acuminata</i>	humides
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	riches
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	non acides
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	frais à humides



**Le Frêne**  
élevé, un  
arbre à  
planter sur  
les sols frais  
à humides.

**ARBRISSEAUX**

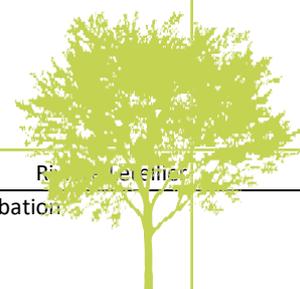
(hauteur à l'âge adulte &lt; 1 m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Ajonc nain	<i>Ulex minor</i>	humides et acides
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	très acides
Callune	<i>Calluna vulgaris</i>	acides
Daphné lauréole	<i>Daphne laureola</i>	calcaires ou limoneux profonds
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	riches, neutres à calcaires
Fragon petit-houx	<i>Ruscus aculeatus</i>	assez riches, de préférence meubles
Rosier à petites fleurs	<i>Rosa micrantha</i>	calcaires ou sablo-calcaires
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	calcaires ou sablo-calcaires
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	riches et frais
Rosier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	calcaires et secs
Rosier tomenteux	<i>Rosa tomentosa</i>	calcaires



Listes indicatives non exhaustives

Le **Châtaignier**, un arbre à  
planter sur les sols pauvres  
et sableux.



## II - Liste d'herbacées locales pouvant être plantées sur les ENS

Sur un ENS, les plantations d'herbacées peuvent s'envisager pour différentes raisons : restauration d'un couvert végétal après travaux, amélioration des capacités d'accueil pour la petite faune (insectes, oiseaux...), confortement de la trame verte, diversification paysagère d'espaces dégradés (jachères fleuries...), etc.

Avant d'initier ce type de travaux, il est important de vérifier :

- Î la richesse écologique des milieux initialement présents : il est souvent préférable de maintenir la végétation spontanée qui est adaptée aux conditions écologiques
- Î la nature des sols qui doit guider le choix des espèces
- Î les capacités d'entretien du site par le gestionnaire (fauches d'entretien, renouvellement des semis...).



La restauration d'un couvert herbacé est intéressante surtout lorsque le milieu initial est très dégradé.

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols	Mellifère*
Agrostis stolonifère	<i>Agrostis stolonifera</i>	Frais	
Aigremoine eupatoire	<i>Agrimonia eupatoria</i>	Calcaires	
Bleuet	<i>Centaurea cyanus</i>	Sols sablo-limoneux	X
Brachypode penné	<i>Brachypodium pinnatum</i>	Calcaires	
Brome mou	<i>Bromus horreaceus</i>	Tous types	
Brome stérile	<i>Bromus sterilis</i>	Tous types	
Brunelle commune	<i>Prunella vulgaris</i>	Tous types	
Bugle rampant	<i>Ajuga reptans</i>	Tous types	X
Campanule raiponce	<i>Campanula rapunculus</i>	Secs	X
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	Humides	X
Cardère sauvage	<i>Dipsacum fullonum</i>	Riches, frais	X
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>	Meubles	X
Centauree des prés	<i>Centaurea thuyllieri</i>	Tous types	
Centauree jacée	<i>Centaurea jacea</i>	Frais	
Centauree scabieuse	<i>Centaurea scabiosa</i>	Calcaires	
Chicorée sauvage	<i>Cichorium intybus</i>	Calcaires	X
Compagnon blanc	<i>Silene alba</i>	Calcaires	
Coronille bigarrée	<i>Securigera varia</i>	Calcaires	
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>	Tous types	
Digitale pourpre	<i>Digitalis purpurea</i>	Acides	
Épilobe en épi	<i>Epilobium angustifolium</i>	Frais, siliceux	X
Ficaire printanière	<i>Ranunculus ficaria</i>	Riches et frais	
Fromental élevé	<i>Arrhenatherum elatius</i>	Tous types	
Fumeterre officinal	<i>Fumaria officinalis</i>	Tous types	
Grand coquelicot	<i>Papaver rhoeas</i>	Tous types	

\* Plante qui permet aux abeilles de produire du miel

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols	Mellifère*
Grande marguerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>	Tous types	
Jacinthe des bois	<i>Hyacinthoides non-scripta</i>	Neutres	
Lychnis fleurs de coucou	<i>Silene flos-cuculi</i>	Humides	
Mauve musquée	<i>Malva moschata</i>	Secs	
Mauve sylvestre	<i>Malva sylvestris</i>	Tous types	
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>	Tous types	
Molène bouillon-blanc	<i>Verbascum Thapsus</i>	Tous types	X
Mouron rouge	<i>Anagalis arvensis</i>	Argileux	
Muscari à toupet	<i>Muscari comosum</i>	Calcaires	
Pâquerette vivace	<i>Bellis perennis</i>	Tous types	
Pâturin annuel	<i>Poa annua</i>	Tous types	
Pâturin commun	<i>Poa trivialis</i>	Frais	
Pâturin des prés	<i>Poa pratensis</i>	Tous types	
Petite pervenche	<i>Vinca minor</i>	Riches	X
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>	Tous types	
Renoncule rampante	<i>Ranunculus repens</i>	Frais	
Salsifis des prés	<i>Tragopogon pratensis</i>	Calcaires	
Sauge des prés	<i>Salvia pratensis</i>	Calcaires	
Seneçon jacobé	<i>Senecio jacobea</i>	Tous types	
Trèfle champêtre	<i>Trifolium campestre</i>	Tous types	
Trèfle des prés	<i>Trifolium pretense</i>	Tous types	X
Trèfle douteux	<i>Trifolium dubium</i>	Tous types	X
Trèfle pied de lièvre	<i>Trifolium arvense</i>	Sableux	X
Verveine officinale	<i>Verbena officinalis</i>	Normaux à secs	X
Vesce à grappes	<i>Vicia cracca</i>	Tous types	
Vipérine commune	<i>Echium vulgare</i>	Calcaires	X

Liste indicative non exhaustive



La Grande marguerite peut se semer sur tous types de sols.

\* Plante qui permet aux abeilles de produire du miel



### III - Liste d'hélophytes\* locales pouvant être plantées sur les ENS

En Essonne, les zones humides ont souvent été remblayées et les berges des cours d'eau artificialisées par les activités humaines (urbanisation, infrastructures, loisirs...). La reconquête de ces espaces de transition entre terre et eau est un enjeu fort pour la trame bleue départementale.

Leur restauration doit être menée par des techniques de génie végétal en étudiant au préalable les paramètres suivants :

- Î nature des sols
- Î pente des berges
- Î hauteur et fluctuation du niveau d'eau
- Î érosion
- Î usages des rives, etc.



Exemple de travaux de restauration de berges par des techniques de génie végétal.

Les végétaux à implanter devront donc être choisis en fonction de ces conditions stationnelles .

Nom vernaculaire	Nom latin	Conditions d'implantation
Achillée sternutatoire	<i>Achillea ptarmica</i>	Bas de berge
Angélique des bois	<i>Angélique sylvestris</i>	Bas de berge
Agrostis des chiens	<i>Agrostis canina</i>	Sols acides
Baldingère	<i>Phalaris arundinaceae</i>	Secteurs fréquemment immergés
Bident tripartit	<i>Bidens tripartite</i>	Bas de berge, sols riches
Canche cespiteuse	<i>Deschampsia cespitosa</i>	Haut de berge
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	Secteurs ombragés, humides
Carex à épis pendants	<i>Carex pendula</i>	Secteurs mi-ombragés
Carex cuivré	<i>Carex cuprina</i>	Tous secteurs en berge
Carex des marais	<i>Carex acutiformis</i>	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex des rives	<i>Carex riparia</i>	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex espacé	<i>Carex remota</i>	Secteurs mi-ombragés
Carex faux souchet	<i>Carex pseudocyperus</i>	Secteurs fréquemment immergés
Carex hérissé	<i>Carex hirta</i>	Haut de berge
Carex paniculé	<i>Carex paniculate</i>	Bas de berges
Carex raide	<i>Carex elata</i>	Tous secteurs en berge
Céaiste aquatique	<i>Myosoton aquaticum</i>	Tous secteurs en berge
Cirse des marais	<i>Cirsium oleraceum</i>	Tous secteurs en berge
Épilobe hérissé	<i>Epilobium hirsutum</i>	Bas de berge
Eupatoire chanvrine	<i>Eupatorium cannabinum</i>	Tous secteurs en berge
Fétuque roseau	<i>Festuca arundinacea</i>	Retrait de berge
Glycérie flottante	<i>Glyceria fluitans</i>	Secteurs fréquemment immergés
Grand plantain d'eau	<i>Alisma plantago-aquatica</i>	Secteurs fréquemment immergés
Grande glycérie	<i>Glyceria maxima</i>	Tous secteurs en berge, sols eutrophes
Iris faux-acore	<i>Iris pseudacorus</i>	Secteurs mi-ombragés
Jonc à fruits luisants	<i>Juncus articulates</i>	Tous secteurs en berge
Jonc à tépales aigus	<i>Juncus acutiflorus</i>	Tous secteurs en berge, terres acides
Jonc aggloméré	<i>Juncus conglomeratus</i>	Tous secteurs en berge
Jonc des crapauds	<i>Juncus bufonius</i>	Tous secteurs en berge
Jonc épars	<i>Juncus effuses</i>	Secteurs mi-ombragés

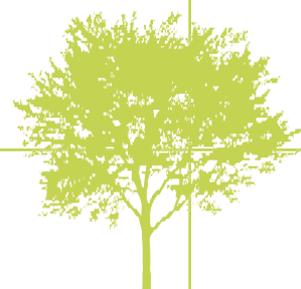
\* Plante qui se développe au bord de l'eau

Nom vernaculaire	Nom latin	Conditions d'implantation
<b>Jonc glauque</b>	<i>Juncus inflexus</i>	Tous secteurs en berge
<b>Lotier des fanges</b>	<i>Lotus pedunculatus</i>	Retrait de berge
<b>Lycophe d'Europe</b>	<i>Lycopus europaeus</i>	Bas de berge
<b>Lysimaque commune</b>	<i>Lysimachia vulgaris</i>	Moitié inférieure de la berge
<b>Massette à feuilles étroites</b>	<i>Typha angustifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
<b>Massette à feuilles larges</b>	<i>Typha latifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
<b>Menthe à feuilles rondes</b>	<i>Mentha suaveolens</i>	Haut de berge
<b>Menthe aquatique</b>	<i>Mentha aquatica</i>	Secteurs mi-ombragés
<b>Menthe des champs</b>	<i>Mentha arvensis</i>	Haut de berge
<b>Myosotis des marais</b>	<i>Myosotis palustris</i>	Secteurs mi-ombragés, bas de berge
<b>Œnanthe phellandre</b>	<i>Oenanthe aquatica</i>	Secteurs fréquemment immergés
<b>Oseille maritime</b>	<i>Rumex maritima</i>	Haut de berge, sols riches
<b>Patience des eaux</b>	<i>Rumex hydrolapathum</i>	Secteurs fréquemment immergés
<b>Poivre d'eau</b>	<i>Polygonum hydropiper</i>	Moitié inférieure de la berge
<b>Populage des marais</b>	<i>Caltha palustris</i>	Secteurs ombragés
<b>Potentille des oies</b>	<i>Potentilla anserine</i>	Retrait de berge
<b>Reine des prés</b>	<i>Filipendula ulmaria</i>	Secteurs ombragés
<b>Renoncule scélérate</b>	<i>Ranunculus sceleratus</i>	Secteurs fréquemment immergés
<b>Renouée amphibie</b>	<i>Polygonum amphibium</i>	Secteurs fréquemment immergés
<b>Rorippe amphibie</b>	<i>Rorippa amphibia</i>	Secteurs fréquemment immergés
<b>Rorippe forestier</b>	<i>Rorippa sylvestris</i>	Retrait de berge
<b>Rorippe palustre</b>	<i>Rorippa palustris</i>	Bas de berges
<b>Roseau commun</b>	<i>Phragmites australis</i>	Bas de berge
<b>Rubaniar rameux</b>	<i>Sparganium erectum</i>	Secteurs fréquemment immergés
<b>Sagittaire</b>	<i>Sagittaria sagittifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
<b>Salicaire commune</b>	<i>Lythrum salicaria</i>	Moitié inférieure de la berge
<b>Scirpe des marais</b>	<i>Eleocharis palustris</i>	Secteurs fréquemment immergés
<b>Scutellaire toque</b>	<i>Scutellaria galericulata</i>	Bas de berge
<b>Valériane officinale</b>	<i>Valeriana officinalis</i>	Moitié inférieure de la berge
<b>Véronique mouron d'eau</b>	<i>Veronica anagallis-aquatica</i>	Secteurs fréquemment immergés
<b>Vulpin genouillé</b>	<i>Alopecurus geniculatus</i>	Bas de berge

Liste indicative non exhaustive



Les **Carex** et l'**Iris des marais** sont des végétaux adaptés pour les travaux de restauration de berges et de milieux humides.



## IV - Liste de végétaux exogènes ou naturalisés à ne pas planter sur les ENS

Les espèces invasives constituent l'une des premières causes de la perte de biodiversité dans le monde. Ces espèces introduites par l'Homme se répandent dans les milieux naturels locaux où elles entrent en concurrence avec les végétaux indigènes qu'elles font régresser. Du fait de sa situation périurbaine (fortes densités démographiques, présence de nombreux axes de transport...), l'Essonne est un territoire très concerné par cette problématique. Il est donc important que les propriétaires publics d'espaces naturels et d'espaces verts mènent des actions exemplaires dans ce domaine, en évitant d'implanter de tels végétaux et de favoriser leur dispersion.

Le Cytise faux-ébénier peut devenir envahissant sur les coteaux calcaires.



Nom vernaculaire	Nom latin
Alysson blanc	<i>Berteroa incana</i>
Amarante hybride	<i>Amaranthus hybridus</i>
Amarante réfléchie	<i>Amaranthus retroflexus</i>
Ambroisie à feuilles d'armoise	<i>Ambrosia artemidiifolia</i>
Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Armoise des frères Verlot	<i>Artemisia verlotiorum</i>
Aster à feuilles de Saule	<i>Aster x salignus</i>
Aster de Virginie	<i>Aster novi-belgii</i>
Aster écailleux	<i>Aster squamatus</i>
Aster lancéolé	<i>Aster lanceolatus</i>
Azolla fausse-fougère	<i>Azolla filiculoides</i>
Balsamine à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Balsamine de Balfour	<i>Impatiens balfouri</i>
Balsamine du Cap	<i>Impatiens capensis</i>
Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Bident à fruits noirs	<i>Bidens frondosa</i>
Bident soudé	<i>Bidens connata</i>
Brome purgatif	<i>Bromus catharticus</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
Chiendent d'eau	<i>Paspalum distichum</i>
Consoude hérissée	<i>Symphytum asperum</i>
Cytise faux-ébénier	<i>Laburnum anagyroides</i>
Élodée à feuilles allongées	<i>Elodea callitrichoides</i>
Élodée à feuilles étroites	<i>Elodea nuttallii</i>
Élodée dense	<i>Egeria densa</i>
Élodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i>
Epilobe cilié	<i>Epilobium ciliatum</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Euphorbe maculée	<i>Euphorbia maculata</i>
Faux indigo	<i>Amorpha fruticosa</i>
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Fraisier des Indes	<i>Duchesnea indica</i>
Griffes de sorcière	<i>Carpobrotus</i> sp.

Hélianthe vivace	<i>Helianthus x laetiflorus</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>
Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>
Jussie	<i>Ludwigia peploides</i>
Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i>
Lampourde glouteron	<i>Xanthium strumarium</i>
Laurier du Caucase	<i>Prunus laurocerasus caucasica</i>
Laurier-cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i>
Lentille d'eau rouge	<i>Lemna turionifera</i>
Lilas d'Espagne	<i>Galega officinalis</i>
Ludwigie à grandes fleurs	<i>Ludwigia grandiflora</i>
Mahonia faux-houx	<i>Mahonia aquifolium</i>
Mimosa	<i>Acacia dealbata</i>
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>
Paspale dilaté	<i>Paspalum dilatatum</i>
Patience à crêtes	<i>Rumex cristatus</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Rudbéckie laciniée	<i>Rudbeckia laciniata</i>
Sénéçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>
Sénéçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i>
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>
Spartine de Townsend	<i>Spartina townsendii</i>
Stramoine commune	<i>Datura stramonium</i>
Thé du Mexique	<i>Chenopodium ambrosioides</i>
Topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i>
Vergerette annuelle	<i>Erigeron annuus</i>
Vergerette de Sumatra	<i>Conyza sumatrensis</i>
Vergerette du Canada	<i>Conyza canadensis</i>
Vigne-vierge commune	<i>Parthenocissus inserta</i>

Liste indicative non exhaustive



Trois végétaux envahissants à ne pas introduire dans les milieux naturels (de gauche à droite) : la **Renouée du Japon**, l'**Arbre à papillons** et le **Raisin d'Amérique**.



## V - Liste de variétés fruitières traditionnelles pouvant être plantées sur les ENS

*Autrefois, des dizaines de variétés fruitières différentes existaient dans chaque petite région naturelle. En raison de la modernisation de l'agriculture et de l'abandon des pratiques rurales traditionnelles, cette diversité est aujourd'hui menacée.*

*Il s'agit pourtant d'un patrimoine génétique, paysager, culturel et écologique de grande valeur. À l'occasion de travaux de réhabilitation sur un ENS, il peut donc être intéressant de replanter des variétés anciennes et locales de fruitiers. Celles-ci sont intéressantes à plusieurs titres : adaptation aux conditions naturelles locales, goût, résistance, maturité échelonnée, usages multiples (table, cuisson, boisson...). Les vergers peuvent aussi accueillir une diversité floristique et faunistique intéressante (chouette chevêche, insectes...) et contribuer à la trame verte.*



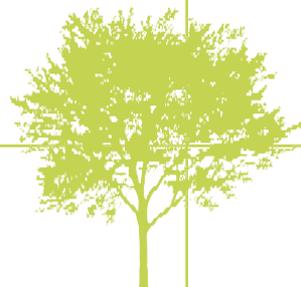
*La replantation de variétés anciennes de fruitiers permet d'allier des objectifs écologiques, paysagers et culturels.*

Types	Variétés
<b>Pommiers</b>	Amère de Bray Api noire Argile grise Astrakan rouge Avrolles Barré Barré d'Anjou Bassard Bassard doré Belle de Neufmontier Belle de Boskoop Belle de Pontoise Belle des jardins Belle fille Belle fleur large mouche Belle Joséphine Belle fleur jaune (ou Lineous pipin) Bénédicte Bondy Bondy de Vilbert Boscoop Boscoop gris Bourgeault Calville blanc Calville de Dantzig Calville des femmes Calville des neiges Calville rouge d'hiver Calville Saint-Sauveur Canada gris

Types	Variétés
<b>Pommiers</b>	Cateau (ou Cateau d'Oignon) Châtaignier Chéron Chevalier jaune Colapuy Colapuy Gropuy Court pendu rouge Cox orange pipin Datte De Fer De Grignon De Lestre Directeur Lesage Double rose Drap d'or Faro (ou fruit de Brie) Fer de Seine et Oise Feuille morte Fleuritard Fraise Francatu Freyberg Galeuse Galeuse de Bretagne Gendreville Gloire de Pontchartrain Golden Grand alexandre Granny Smith Gros Locard Hollande

Types	Variétés
<b>Pommiers</b>	<i>Hollande du Gâtinais</i> <i>Jaune de Gournay</i> <i>Jean Huret (ou Huré)</i> <i>Jeanne Hardy</i> <i>Joannette</i> <i>Jolibois</i> <i>Jonagold</i> <i>Jubile Delgolune La</i> <i>Clermontoise</i> <i>Lineous pipin</i> <i>Locard blanc Locard</i> <i>jaune Marie</i> <i>Madeleine Melrose</i> <i>Merveille de Chatou</i> <i>Michelotte</i> <i>Noire de Vitry</i> <i>Nouvelle France</i> <i>Passe Pomme d'été</i> <i>Peau de vache Pépín</i> <i>Pomme cloche</i> <i>Pomme coing</i> <i>Pomme du temple</i> <i>Postophe d'hiver</i> <i>Rambourg d'hiver</i> <i>Ravaillac (ou Ravaillard)</i> <i>Reine des reinettes</i> <i>Reinette Abry</i> <i>Reinette Baumann</i> <i>Reinette bergamotte</i> <i>Reinette blanche du Canada</i> <i>Reinette clocharde</i> <i>Reinette de Caux Reinette</i> <i>de la reine Reinette de</i> <i>Montmorency Reinette</i> <i>d'Orléans Reinette du Mans</i> <i>Reinette fourmière</i> <i>Reinette grise</i> <i>(ou Patte de loup) Reinette</i> <i>grise du Canada Reinette</i> <i>Thouin</i> <i>Rosa</i> <i>Rougeâtre de Royer</i> <i>(De Rozier)</i> <i>Rouget tendre</i> <i>Rousseau</i> <i>Saint Médard</i> <i>Sans pareil de Peasgood</i> <i>Sign Tillish</i> <i>Têteau</i>

Types	Variétés
<b>Pommiers</b>	<i>Transparente de Croncels</i> <i>Vérité Vérolot</i> <i>Vincent</i> <i>Winter banana</i>
<b>Poiriers</b>	<i>Beurré Dumont</i> <i>Blanquette</i> <i>Délice de Mons</i> <i>Highland</i> <i>Madame Thuilleau</i> <i>Messire Jean Olivier</i> <i>de Serre</i> <i>Souvenir du Congrès</i> <i>Virgouleuse</i>
<b>Cerisiers</b>	<i>Belle Magnifique</i> <i>Bigarreau Carré Cerise</i> <i>de la Toussaint</i> <i>Guigne Précoce de la Marche</i> <i>Jaboulay</i> <i>Jaune de Doenissen Montmorency</i> <i>Belle de</i> <i>Sauvigny</i> <i>Montmorency pleureur Saint</i> <i>Médard</i>
<b>Pêchers</b>	<i>Brugnon Gros violet</i> <i>Madeleine de Courson</i>
<b>Pruniers</b>	<i>Altesse Double</i> <i>Belle de Louvain Des</i> <i>Béjonnières</i> <i>Mirabelle Petite de Metz</i> <i>Monsieur Hâtif</i> <i>Prince</i> <i>Prune de Monsieur Quetsche</i> <i>blanche d'Etricourt Quetsche</i> <i>jaune</i> <i>Quetsche Minot</i>
<b>Abricotiers</b>	<i>De Boulbon</i> <i>Pêche de Nancy</i> <i>Roypuy</i> <i>Sucré de Holub</i> <i>Tardif de Bonardeil</i>
<b>Cépages</b>	<i>Admirable de Courtiller</i> <i>Alphonse Lavallée</i> <i>Cardinal</i> <i>Carla</i> <i>Chasselas Cioutat</i>



Types	Variétés
Cépages	<i>Chasselas de Fontainebleau</i> <i>Chasselas doré</i> <i>Chasselas muscat</i> <i>Chasselas rose</i> <i>Corinthe noir</i> <i>Cornichon blanc</i> <i>Cornichon violet</i> <i>Madeleine royale</i> <i>Malaga</i> <i>Mireille</i> <i>Muscat de Hambourg</i> <i>Muscat de Lieval</i> <i>Muscat de Saumur</i>

Types	Variétés
Cépages	<i>Muscat gris</i> <i>Muscat Petit grain Muscat</i> <i>rouge de Madère Noa</i> <i>Perle de Csaba</i> <i>Perlette sans pépins</i> <i>Pied de perdrix</i> <i>Précoce de Malingre</i> <i>Raisin de Palestine</i> <i>Reine des vignes Roi</i> <i>des précoces</i> <i>Teinturier</i> <i>Verjus</i>

*Liste indicative non exhaustive*



*L'Essonne était naguère réputée pour ses vins. Replanter des vignes sur les coteaux permet aujourd'hui de renouer avec une tradition multiséculaire, tout en restaurant les paysages traditionnels des coteaux calcaires.*



*Les vergers constituent un patrimoine pictural et génétique à préserver et renouveler.*



*En France, il existait plus de 1 000 variétés de pommes au début du XX<sup>e</sup> siècle !*

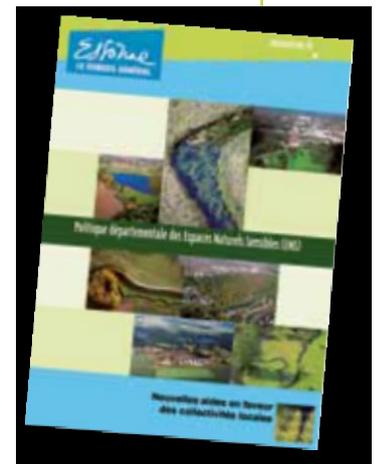
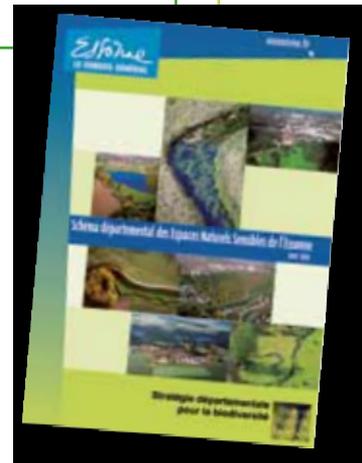
L'usage de substances chimiques (engrais, herbicides, pesticides...) est proscrit au sein des Espaces Naturels Sensibles. On veillera donc à privilégier le recours au désherbage manuel, mécanique ou thermique en préalable aux plantations. En cas de besoin, des engrais biologiques naturels peuvent être utilisés (ex. : fumure, compost, corne broyée, sang séché, guano, algues...). Pour les vergers, la protection biologique intégrée doit être préférée, par exemple en utilisant des pièges à phéromones ou des insectes auxiliaires. Pour les vignes, un mélange de type « bouillie bordelaise » peut être appliqué de manière raisonnée en prévention et en traitement.

## Pour en savoir plus

Pour en savoir plus sur les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne, consultez le site Internet

[www.essonne.fr](http://www.essonne.fr) (rubrique « cadre de vie / patrimoine naturel ») :

- Î **Schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles (2012-2021)**
- Î **Politique départementale des Espaces Naturels Sensibles - Nouvelles aides en faveur des collectivités locales**
- Î **Pacte pour la préservation et la valorisation de la biodiversité essonnienne**
- Î **Modèles de conventions financières**
- Î **Cartes communales et intercommunales des ENS et du PDIPR**



Les agents du Conservatoire départemental des ENS sont à votre disposition pour vous conseiller dans votre projet de plantation. Pour les collectivités, ce service peut également vous aider à constituer votre éventuel dossier de demande de subventions départementales. N'hésitez pas à les consulter.

**Conseil général de l'Essonne**  
**Direction de l'environnement**  
**Conservatoire départemental des Espaces Naturels Sensibles**  
 Hôtel du Département - Boulevard de France  
 91012 ÉVRY cedex  
 Tél. : 01 60 91 97 34 - fax : 01 60 91 97 24  
 Courriel : [espaces-naturels-sensibles@cg91.fr](mailto:espaces-naturels-sensibles@cg91.fr)  
 essonne .fr



Conseil général  
de l'Essonne  
Direction de  
l'environnement



Conservatoire départemental des Espaces Naturels Sensibles

Hôtel du Département -  
Boulevard de France 91012  
ÉVRY cedex

Tél. : 01 60 91 97 34 - Fax: 01 60 91 97 24

Courriel : [espaces-naturels-sensibles@cg91.fr](mailto:espaces-naturels-sensibles@cg91.fr)

Site internet : [essonne.fr](http://essonne.fr)



## ARTICLES DE DIVERS CODES

Les articles ci-après sont cités pour information. La législation évoluant, ils peuvent avoir changés depuis la création de ce chapitre, et par conséquent il convient de se référer au code correspondant en vigueur.

## Rappel du code de l'urbanisme

### DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles.

Les destinations de constructions possibles sont :

**- L'exploitation agricole et forestière,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Exploitation agricole,
- . Exploitation forestière.

**- L'habitation,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Le logement,
- . L'hébergement.

**- Le commerce et les activités de service,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'artisanat et le commerce de détail,
- . La restauration,
- . Le commerce de gros,
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- . Le cinéma,
- . Hôtels,
- . Autres hébergements touristiques.

**- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- . Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- . Les salles d'art et de spectacles,
- . Les équipements sportifs,
- . Les lieux de culte,
- . Les autres équipements recevant du public.

**- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire,**

Ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'industrie,
- . L'entrepôt,
- . Le bureau,
- . Le centre de congrès et d'exposition,
- . La cuisine dédiée à la vente en ligne.

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions** pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

#### **Article 1**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au [1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### **Article 2**

La destination de construction « habitation » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### **Article 3**

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à [l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

**Article 4**

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**Article 5**

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

### Article L111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur-sur-Ecole ne s'oppose pas à l'application de cet article.

### Article L111-23

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## CONSTRUCTION IRREGULIERE ACHEVEE DEPUIS PLUS DE DIX ANS

### Article L421-9

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

## LA SURFACE DE PLANCHER

### Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## L'EMPRISE AU SOL

### Article R\*420-1

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## LE STATIONNEMENT

### Article L151-30

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au [I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

### Article L151-31

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

### Article L151-32

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

### Article L151-33

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#), elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### Article L151-34

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au [6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à [l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#).

### Article L151-35

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

#### **Article L151-36**

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article [L. 151-34](#), situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

#### **Article L151-37**

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article [L. 111-19](#) pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

## **LES ESPACES BOISES CLASSES**

*Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration (Article \*R421-23) et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.*

#### **Article L113-1**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

#### **Article L113-2**

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#). Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

**Article L421-4**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de [l'article L. 113-1](#).

**LES ELEMENTS DE PAYSAGE**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).*

**Article L151-19**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

**Article L151-23**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

**LES CLOTURES**

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).*

**Article \*R421-12**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1 et L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## LES DEMOLITIONS

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 et suivants du code de l'urbanisme.*

### Article R\*421-27

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

### Article R\*421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles [L. 313-1](#) à [L. 313-15](#) ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

## ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### Article R111-27

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

### Article L111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

### Article R111-23

Pour l'application de l'article [L. 111-16](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

## Rappel du code de la construction et de l'habitation

### Article R111-14-2

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### Article R111-14-3

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **Article R111-14-3-1**

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **Article R111-14-3-2**

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les équipements réalisés sont reliés à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 5 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect de l'objectif mentionné à l'alinéa précédent.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **Article R111-14-4**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et des articles R. 111-14-5 à R. 111-14-8, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R111-14-5**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R111-14-6**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R111-14-7**

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

**Article R111-14-8**

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

## Rappel du code civil

### Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

### Article 641

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

### Article 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

### Article 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

### Article 677

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs

### Article 678

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

### Article 679

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

### Article 680

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés

## Rappel du code rural et de la pêche maritime

### Article L311-1

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

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

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

## Normes de stationnement applicables aux vélos

« Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUI en Île de France induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 »

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	/	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	/	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	/	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	/	Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	/	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

## CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX

Dans les zones d'aléa moyen ou fort (définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 ou des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit, d'après les dispositions prévues par le décret du conseil d'état n°2019-495 du 22 mai 2019, pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles.

Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage. Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020. Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

**NUANCIER**  
**Pour le lotissement du Parc de Sénart**

Teintes et RAL	Porte d'entrée et menuiseries de fenêtres	Encadrement des fenêtres	Volets	Porte de garage	Menuiseries de toit	Tuiles	Crépis
Blanc RAL 9003	X	X		X			
Brun acajou RAL 8016	X		X		X	X	
Brun noir RAL 8022	X		X		X		
Gris anthracite RAL 7016	X						
Noir RAL 9005	X						
Blanc ton de pierre RAL 9001							X

**NUANCIER Pour le lotissement du Domaine des Rossignols****Nuancier pour les parties extérieures des bâtiments du Domaine des Rossignols de Soisy sur Seine.****Toitures :**

- Tuiles terre cuite plate Terreal (ex Lambert)
- Modèle Élysée
- Coloris rouge flammé ou sable champagne
- Dimensions L 352mm x l 273mm x ép. 17mm

**Portes de Garage :**

- Porte sectionnelle double paroi épaisseur d'environ 45mm
- Paroi à cassettes « S »
- Motif « Woodgrain » ou similaire
- Couleur blanc RAL 9016

**Volets Roulants :**

- Volets roulants motorisé filaire ou radio en aluminium ou en PVC isolé de couleur blanc RAL 9016
- Volet roulant installé à l'extérieur sous le linteau et qui se déroule le long de la fenêtre.
- Hauteur de recouvrement environ 40mm, épaisseur hors tout environ 9mm

**Porte d'entrée :**

- Porte 1 vantail avec fixe
- Couleur mate approchant les RAL suivants :
  - Rouge RAL 3016
  - Bleu RAL 5020
  - Vert RAL 6016
  - Gris RAL 7016

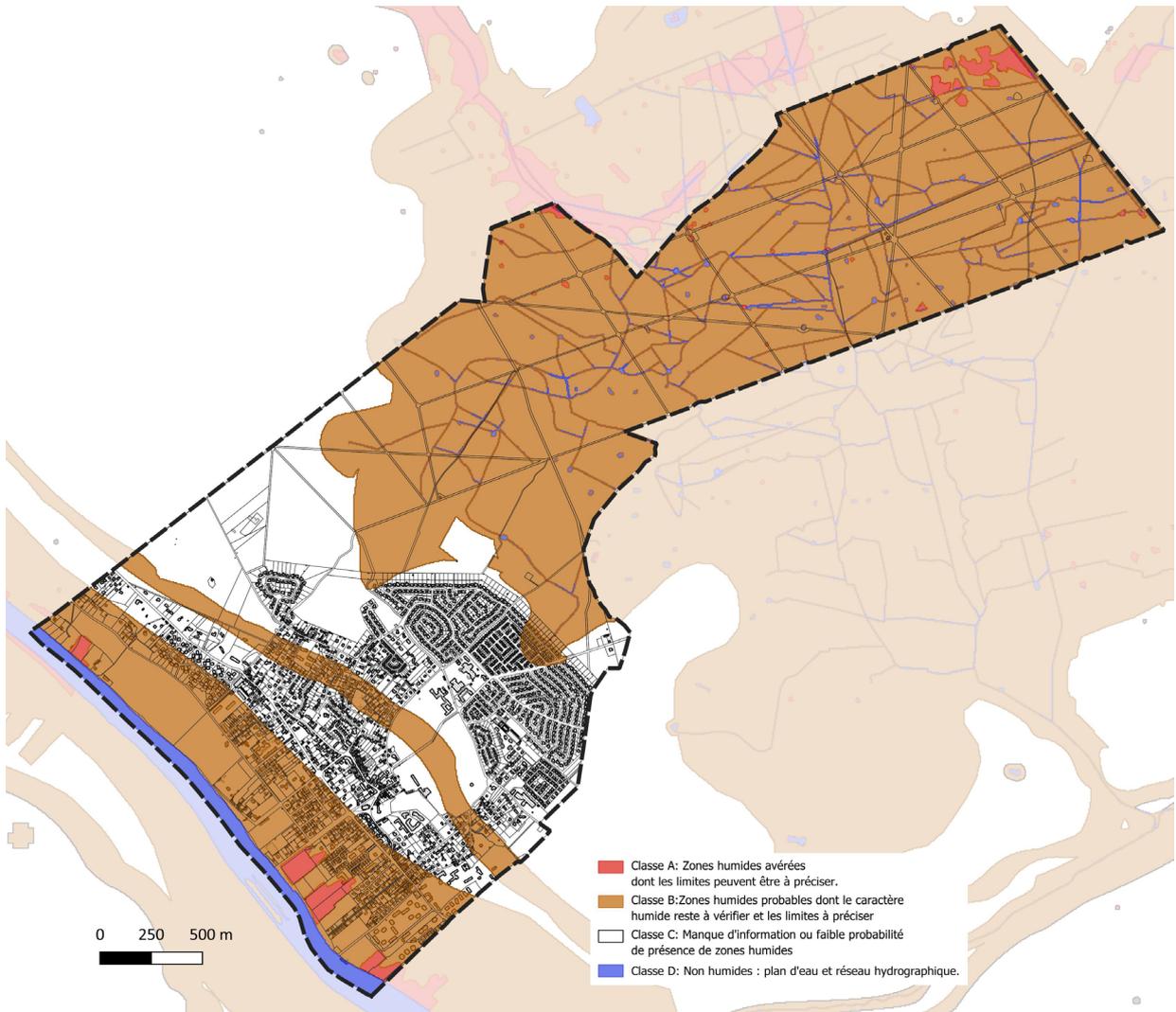
**Ravalement et Crépis :**

- Couleur Crépis RAL 1015, 1014, 1013

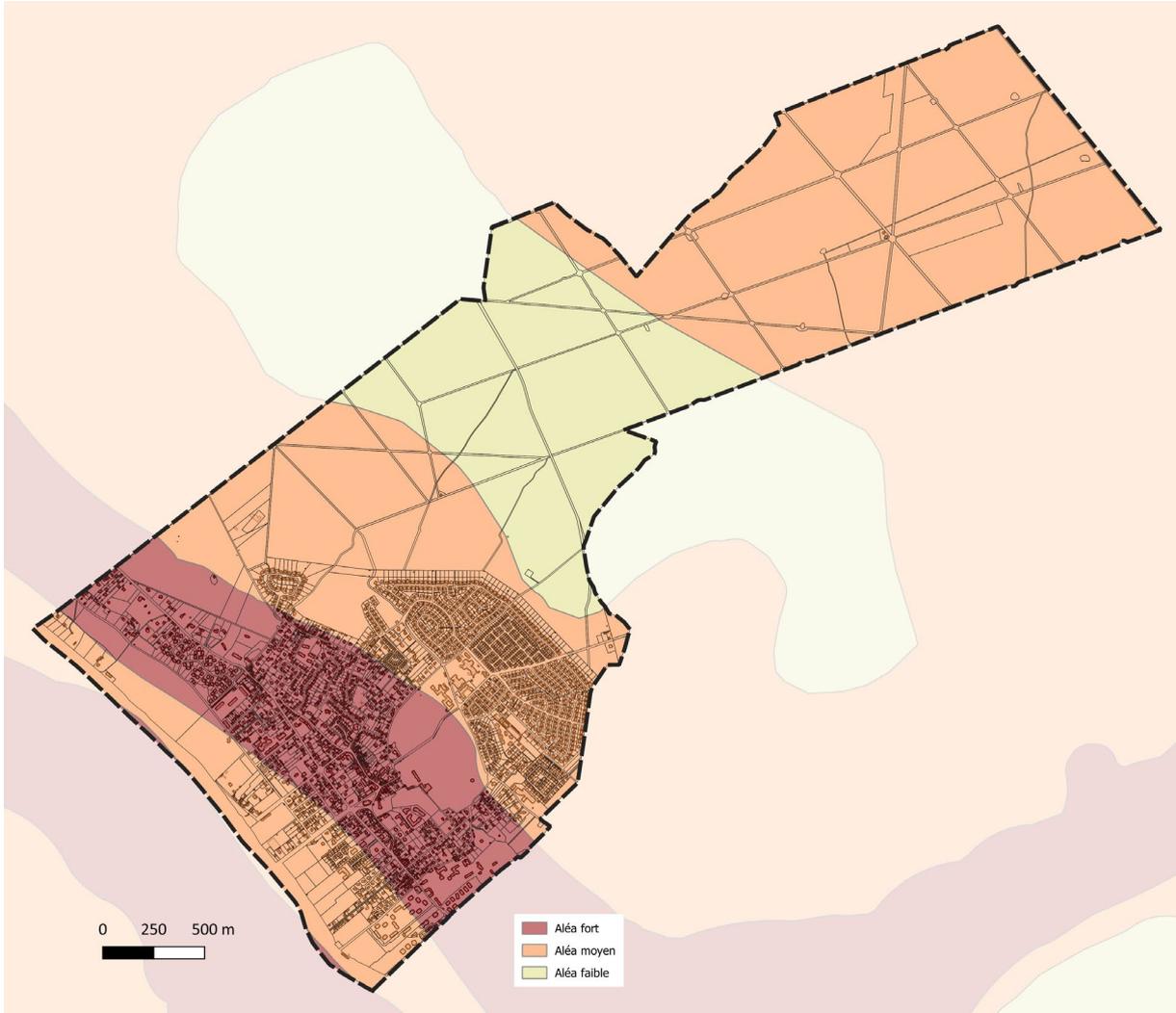
**Balcon :**

- Balcon bois ou alu Blanc RAL 9016

## Les enveloppes d'alerte potentiellement humides



Enveloppes d'alerte potentiellement humides Source : DRIEAT IDF

**Construire en terrain argileux : réglementation et bonnes pratiques**

Carte des aléas de retrait-gonflement des argiles – Source : Géorisques – BRGM 2020

# Construire en terrain argileux

La réglementation et  
les bonnes pratiques



## VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte\* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

\* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

## DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020



**L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...**

**Vous vendez un terrain constructible**

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

**Vous achetez un terrain constructible**

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

**Vous faites construire une maison individuelle**

- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**  
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



## L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
  - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
  - soit **demandeur au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

- ✓ Vous êtes tenu :
  - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
  - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

### CAS PARTICULIER

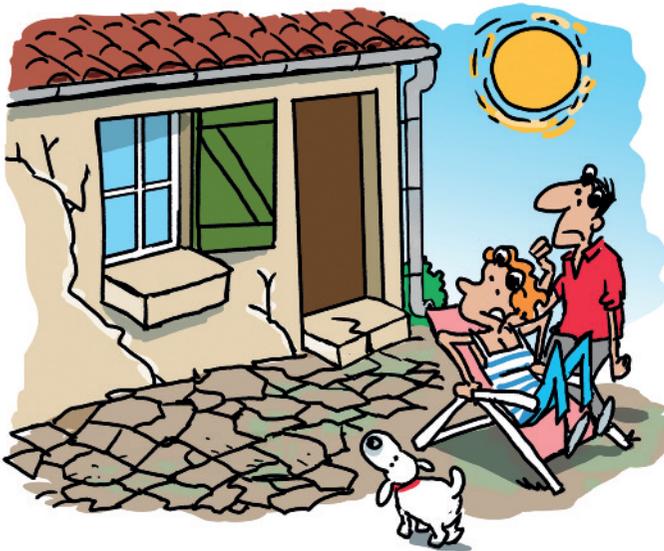
**Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)**, visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

# LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



## Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

**Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.**

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

**C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.**

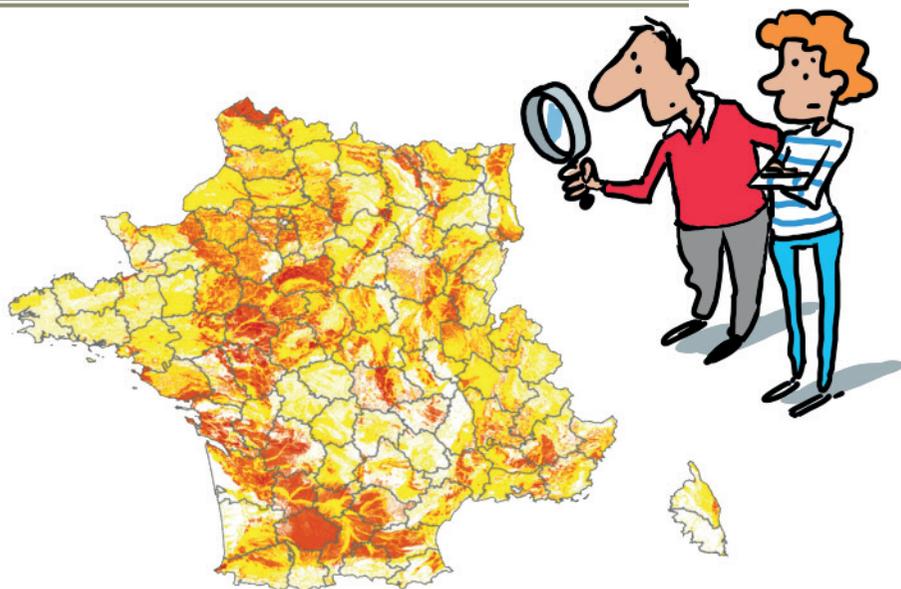
✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

**GÉORISQUES**

## VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition : Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire  
**93 %** de la sinistralité

### Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://erial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clac

3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES** <https://www.georisques.gov.fr/cartes-interactives#/> Cliquer sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gov.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

# LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



## L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

**30** ans

*Article R132-4  
du code de la  
construction et de  
l'habitation et  
article 1<sup>er</sup> de l'arrêté  
du 22 juillet 2020*

### Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

**Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.**

### À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

### Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

### Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





## L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

### À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

### Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

### Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



# CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur



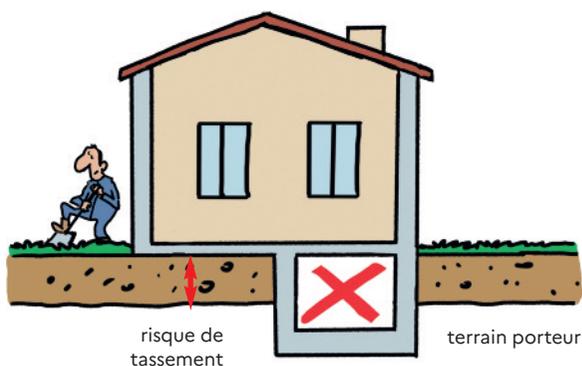
Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

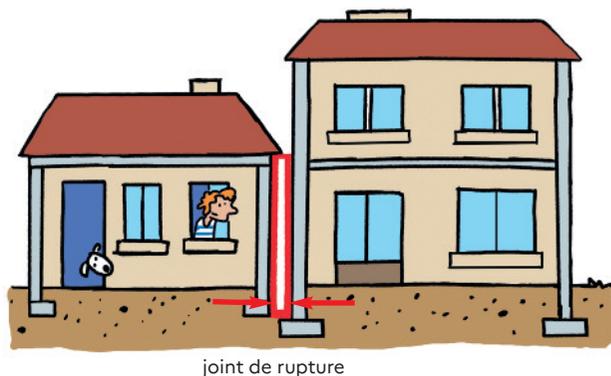
### Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
  - béton armé coulé en continu,
  - micro-pieux,
  - pieux vissés,
  - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

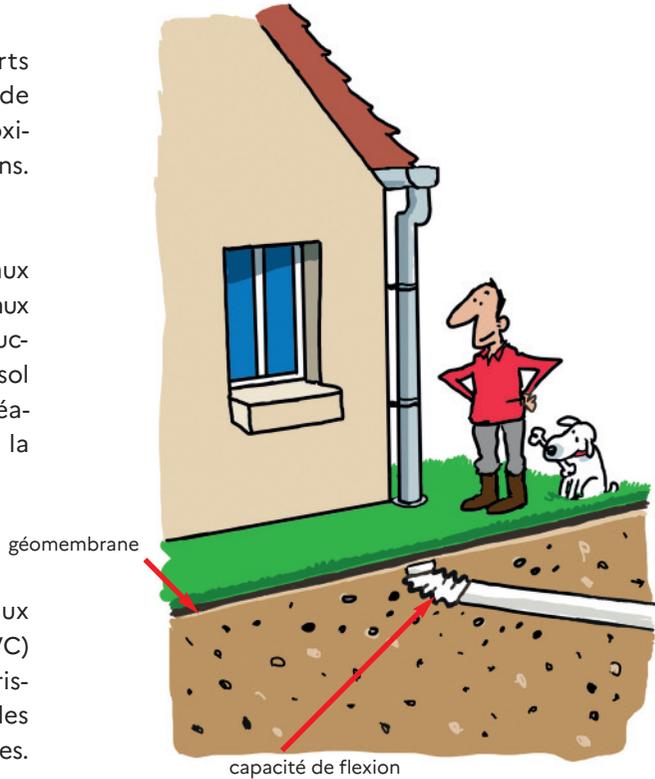


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



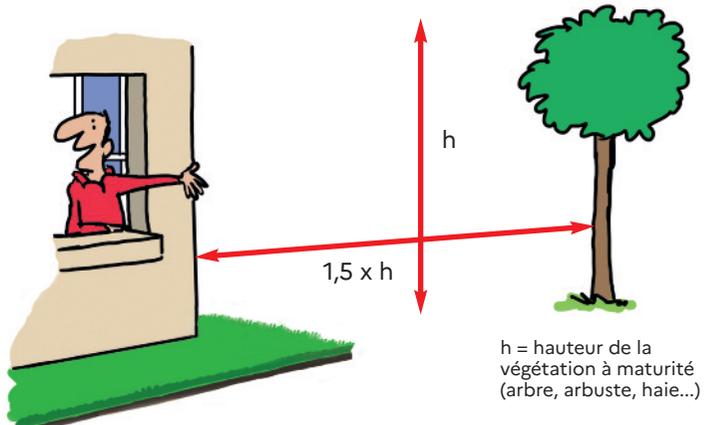
## Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

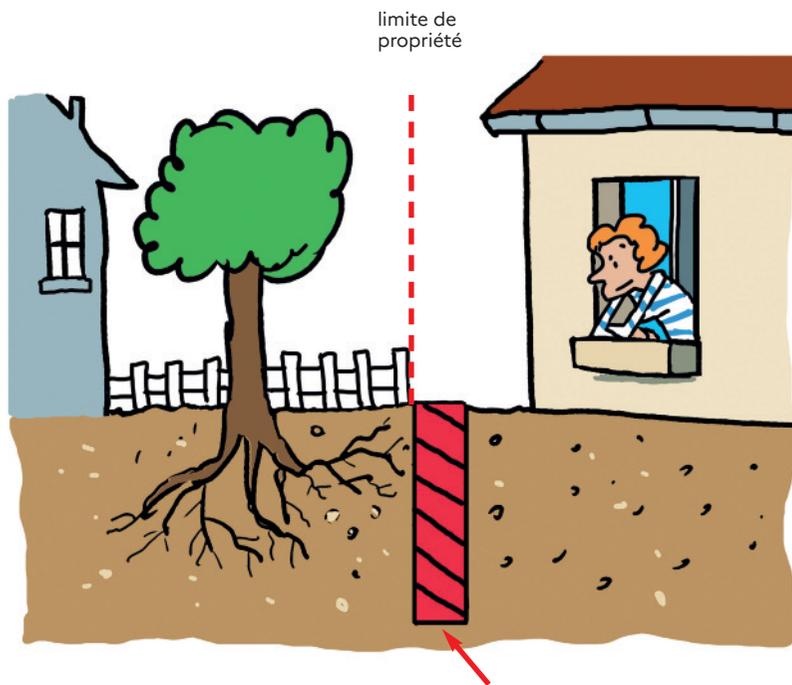
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



## Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





écran antiracines profondeur minimum 2 mètres  
et adapté à la puissance et au type de racines.

- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

### Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

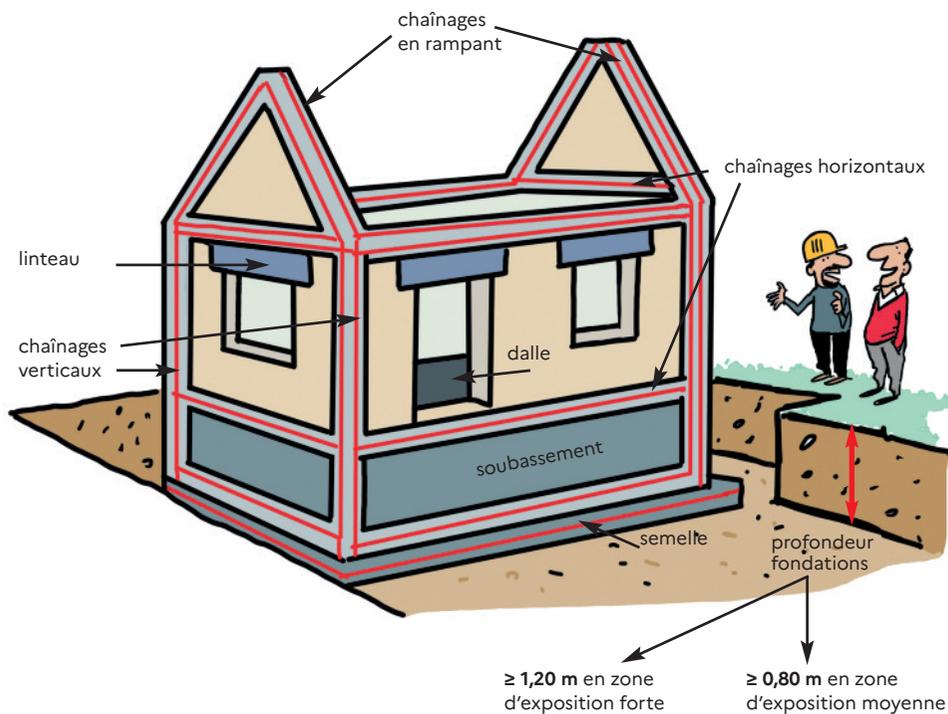
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

## Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

## POUR EN SAVOIR PLUS...

---

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP  
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia  
92055 La Défense  
France

**Construire en terrain argileux**  
La réglementation et  
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021

# SOISY SUR SEINE

(Essonne)

---

## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES

DOSSIER POUR ARRET

---

**Mairie de Soisy sur Seine**  
**Place du Général Leclerc**  
**91450 Soisy sur Seine**  
**Tél : 01 69 89 71 77**  
**Fax : 01 69 89 71 78**

Urbanisme Paysage Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS

tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

## **Avant Propos**

---

**L'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme** prévoit que les PLU peuvent

*« ... Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à [l'article L. 130-1](#) ;*

La commune de Soisy sur Seine porte de nombreuses traces de son Histoire urbaine . En effet, le tissu urbain Soiséen se caractérise par des éléments bâtis historiques et architecturaux remarquables de différentes périodes : il en va ainsi de l'ensemble de la commune qui est parsemée de constructions remarquables de style et d'époque différentes.

Ils participent à la qualité urbaine, paysagère et historique de l'agglomération.

Privés ou publics, ces édifices présentent un intérêt indéniable justifiant des recommandations en vue de leur protection ou de leur valorisation.

Le présent document vient compléter les dispositions réglementaires générales du PLU en :

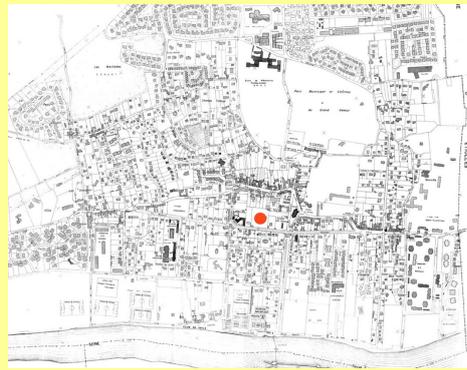
- recensant pour chacun des éléments les caractéristiques architecturales
- identifiant les éléments ou détails remarquables à conserver ou restaurer
- préconisant les méthodes de restauration ou d'aménagement
- donnant les limites de l'aménagement de ces bâtiments en vue de sauvegarder leurs qualités principales.

***Cet ouvrage n'a pas la prétention de constituer un manuel « prêt à l'emploi » mais simplement de sensibiliser les pétitionnaires à la qualité de leur patrimoine et de les guider pour leur conservation, leur restauration ou leur aménagement.***

# PLAN GENERAL DE L'AGGLOMERATION ET LOCALISATION DES EDIFICES



## Localisation



## 34 Bd de la République

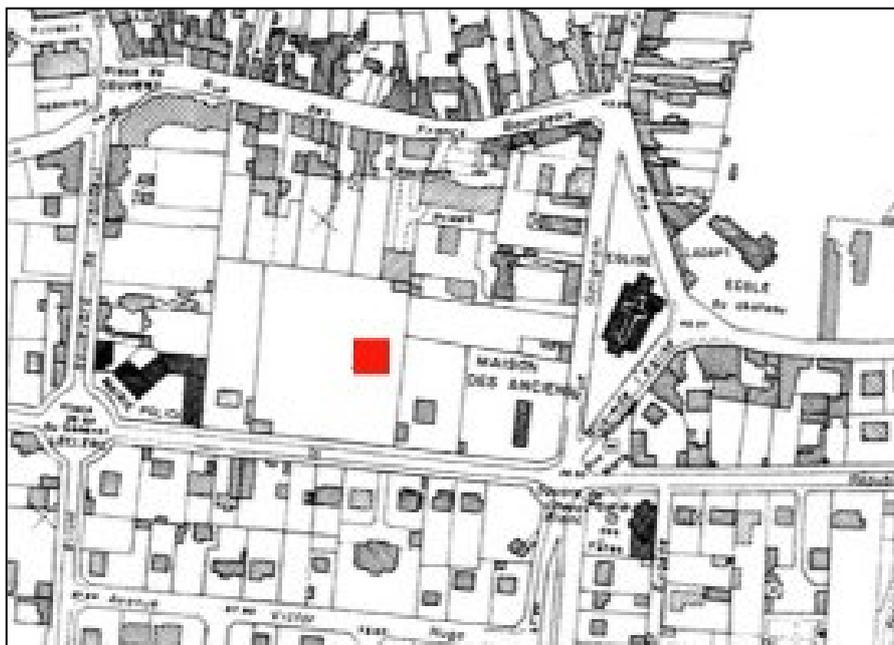
1

**Localisation :** centre ville à proximité de la Mairie.

**Date de construction :**  
Demeure bourgeoise de la fin du XIXème siècle.

**Affectation :** Usage privé - Classé en zone UH a.

## QUALITES REMARQUABLES



Les espaces paysagers et jardins seront dans la mesure du possible préservés en respectant les essences arborescentes les plus prestigieuses (alignements d'arbres en fond de parcelles et zones boisées).

Les éléments d'architecture seront également respectés : toitures en ardoises, et pierres calcaires, façade ornée d'un fronton triangulaire à pilastres et garde-corps en fer forgé.



## Localisation



## 2 rue de l'Eglise

2

**Localisation :** centre ville à proximité de l'Eglise.

**Date de construction :**

Demeure bourgeoise de la fin du XIXème siècle.

**Affectation :** Usage public (Police Municipale) -  
Classé en zone UA a.

## QUALITES REMARQUABLES



- Bâtisse de caractère avec des matériaux nobles (meulières et ardoises).
- Une façade avec des ouvertures régulières agrémentées de linteaux triangulaires en rappelant ceux de la porte d'entrée et du portail d'entrée.
- Une harmonie de matériaux et d'ornements architecturaux de modénature qui font la qualité du bâtiment.
- Une clôture constituée d'un mur de pierres meulières en complète harmonie avec la construction.



### Localisation



## 2 avenue de la Libération

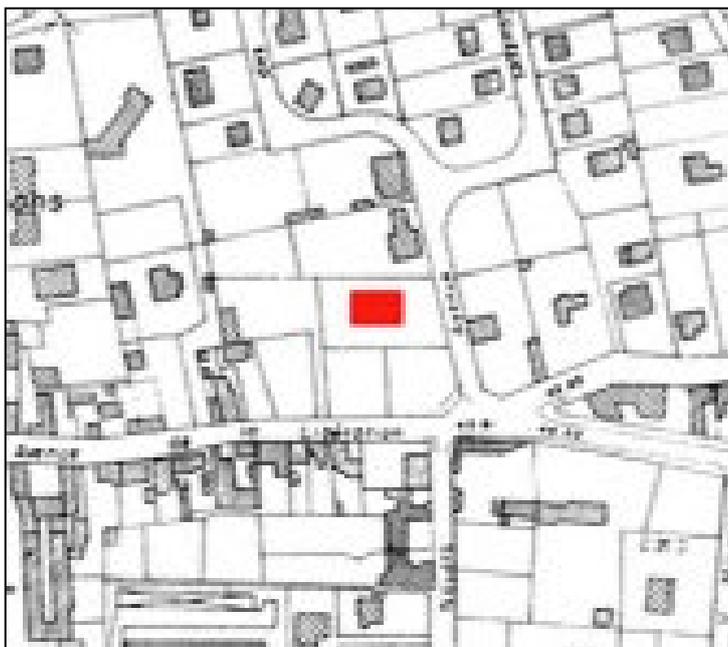
3

**Localisation :** Extrémité du dédoublement de la RN 448 – A l'entrée du lotissement de

**Date de construction :**  
Demeure bourgeoise et éclectique du XIXème siècle.

**Affectation :** Usage privé - Classé en zone UG b.

### QUALITES REMARQUABLES



- Une villa de caractère construite avec les matériaux nobles d'époque (pierres meulières, harpes apparentes en pierres calcaires, ardoises en toiture).
- Une façade principale agrémentée par des ouvertures verticales plutôt étroites ornées de linteaux en briques
- Un fronton triangulaire structurant la symétrie de la construction, orné d'un oeil de bœuf de petite taille en partie supérieure.

- Un grand jardin boisé (espaces protégés par des espaces boisés classés) avec de grandes espèces de chênes et marronniers.
- Un mur de clôture en pierres non enduit, parcouru par une végétation de grimpanes.



## Localisation



## 16, avenue de la Libération

4

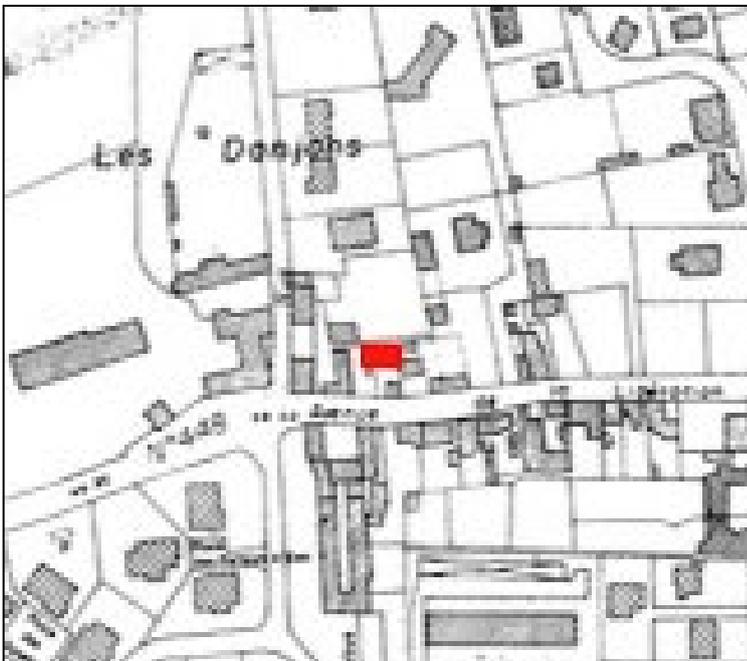
**Localisation :** Sortie d'agglomération vers Draveil dans l'ancien faubourg des Donjons.

**Date de construction :**

Construction rurale et massive du XIX<sup>ème</sup> siècle rappelant la forme des fermes ou de l'habitat des ouvriers agricoles.

**Affectation :** Usage privé – classé en UG b

## QUALITES REMARQUABLES



- Un volume de grande hauteur sans décrochements de façades qui lui donne son aspect massif.
- Une façade uniforme de pierres
- Une toiture de tuiles plates petit moule.
- Une simplicité des formes et ornements architecturaux (linteaux sobres de couleur claire, minimum de décrochements de volumes).

- Une clôture constituée d'un mur de pierres apparentes de grande hauteur, « éloignant » la perception du bâtiment massif lui-même.

Celui-ci est fortement perçu depuis la cour voisine.



## Localisation



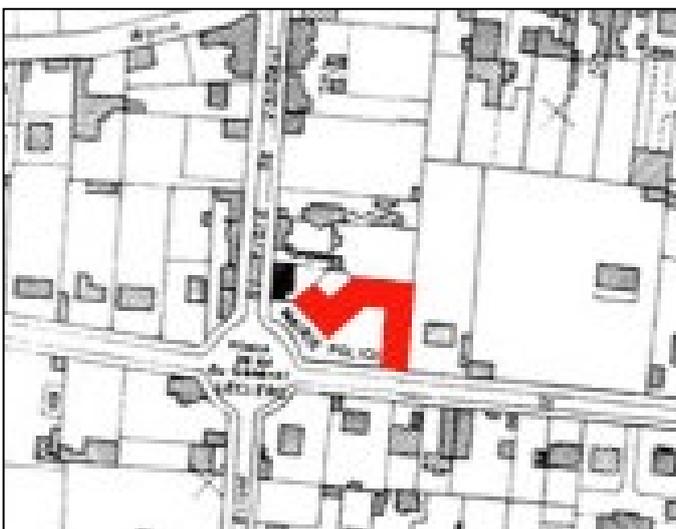
## Place du Général de Gaulle

5

**Localisation :** Dans le centre ville – A l'intersection de la rue de Vandeuil et de la RN 448.

**Affectation :** Bâtiment communal accueillant la mairie et les services techniques – Classé en UH a.

## QUALITES REMARQUABLES



### Le bâtiment principal :

- Une façade « chargée » composée de pierres de meulières et de pierres calcaires.
- Une façade rythmée par les nombreuses ouvertures dont la verticalité est accentuée par d'épais linteaux.
- Une couleur bleue pour les menuiseries rappelle la vocation publique du bâtiment.
- Une toiture en ardoises, ornée par des lucarnes droites entourant l'horloge.
- Une entrée marquée par un petit escalier

### Les extensions :

- Conçues plus récemment, elles ne présentent pas d'intérêt particulier.

Une clôture constituée d'un mur bahut de pierres surmontées de grilles.



## Localisation



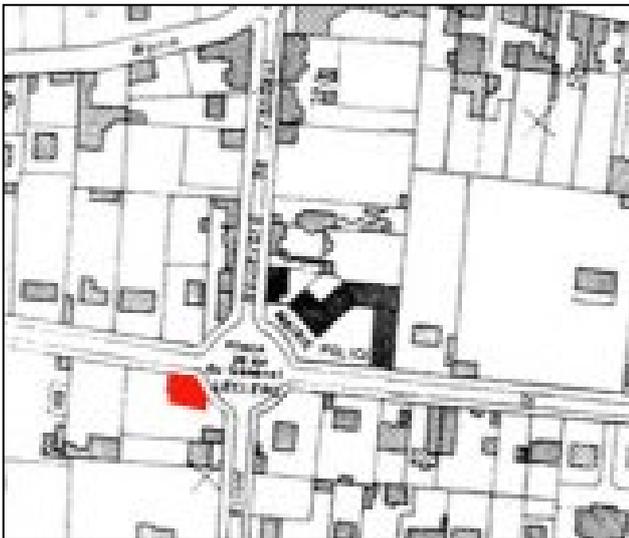
## Place du Général de Gaulle

6

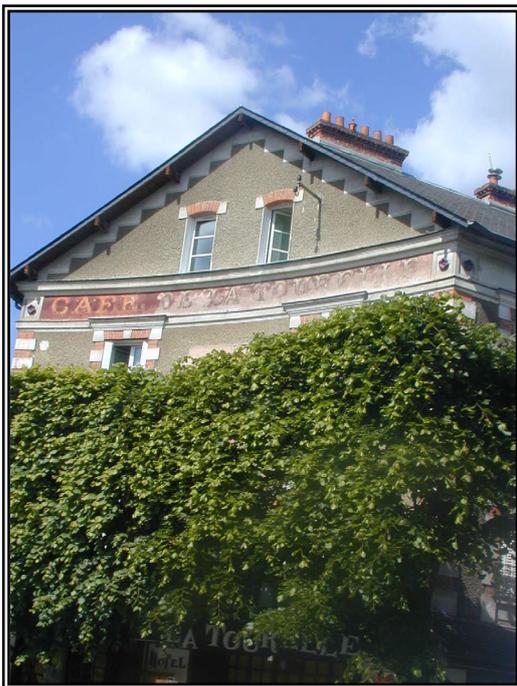
**Localisation :** Dans le centre ville – A l'intersection de la rue de Vandeuil et de la RN 448.

**Affectation :** Restaurant (autrefois relais) – Classé en UH a.

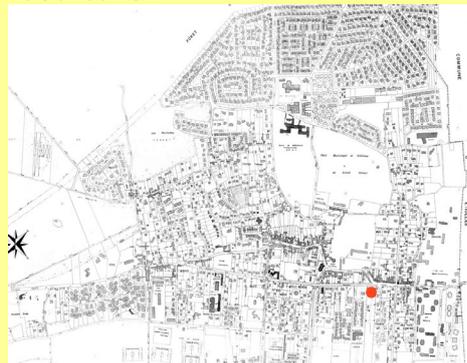
## QUALITES REMARQUABLES



- Une façade principale concave qui « épouse » l'alignement de la place, revêtue d'un crépi sali de teinte bistre.
- Un bandeau aux inscriptions anciennes « café de la Tourelle », encadré d'une corniche et de décors de porcelaine et de briques.
- Des éléments d'angles constitués de par une alternance de pierres et de briques.
- Un rez-de-chaussée se démarquant du reste de la façade par des colombages et fenêtres à petits bois et vitres teintées.
- Une toiture en ardoise
- La tourelle située à l'arrière du bâtiment est conçue en pierres de taille.



## Localisation



## 1 Boulevard de la République

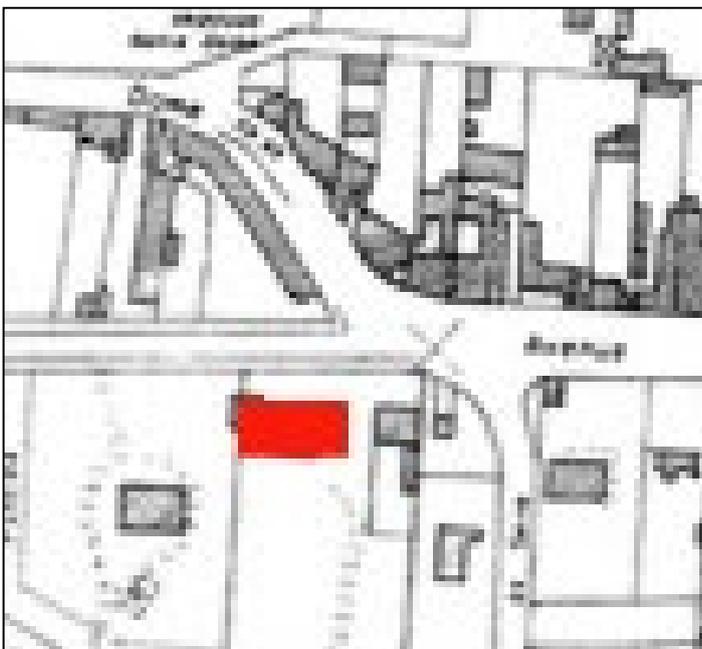
7

**Localisation :** Dans le centre ville – A l'intersection de la RN 448 et de la rue Notre Dame.

**Date de construction :** Fin du 19<sup>ème</sup> siècle

**Affectation :** privée (habitation) – Classé en UH a.

## QUALITES REMARQUABLES



- Une façade principale de pierres calcaires de teinte claire, surmontée d'un fronton triangulaire, orné d'un œil de bœuf.
- Des ouvertures verticales régulières.
- Des façades latérales composées de panneaux de briques rouges et d'enduit de teinte claire.
- Une toiture en ardoises comprenant des pans secondaires sur les façades latérales.
- Une extension parfaitement intégrée reprenant des éléments significatifs de la construction principale : fronton triangulaire avec œil de bœuf et matériaux similaires.



## Localisation



## 6 Boulevard de la République

8

**Localisation :** Dans le centre ville

**Date de construction :**

**Affectation :** privé (habitation) – Classé en UH a.

## QUALITES REMARQUABLES



- Une architecture atypique dans le secteur inspirée de l'architecture latine.
- Des teintes chaudes (ocre-orangé) en crépi de façade et des éléments de modénature et panneaux blancs, menuiseries de teintes bleu pastel.
- Des corniches moulées ornent certaines ouvertures et marquent l'égout du toit.
- Un fronton supérieur en courbes (concaves et convexes) donne son originalité à la construction. Il est orné d'un médaillon sculpté représentant un buste. Il est encadré de part et d'autre par une corniche en forme de balustrade.



## Localisation



## 2 Rue Notre Dame

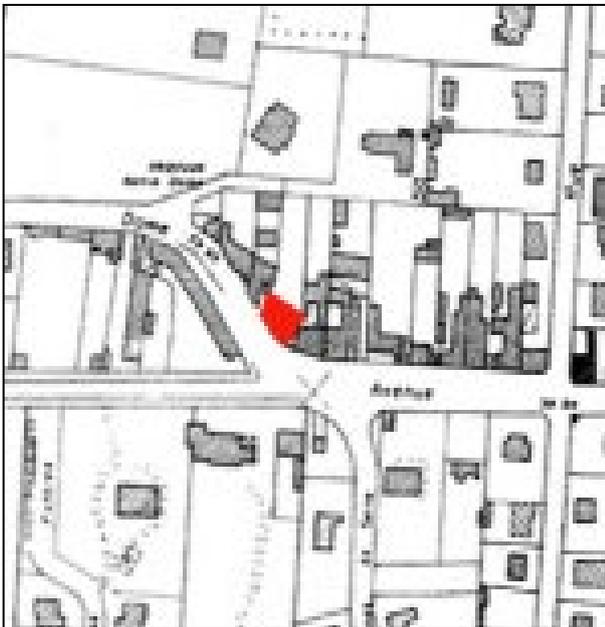
9

**Localisation :** Dans le centre ville – A l'angle de la RN 448 et de la rue Notre Dame

**Date de construction :** Maison bourgeois du 19<sup>ème</sup> siècle

**Affectation :** Privé (habitation) – Classé en UA a.

## QUALITES REMARQUABLES



- Une construction massive de grande hauteur (environ 12 mètres).
  - Des façades en meulière parée de harpes en enduit de teinte grise et de bandeaux de briques rouges au 1<sup>er</sup> étage uniquement.
  - Sur la façade latérale (rue Notre Dame), une frise géométrique en briques polychromes.
  - Des rambardes et gardes-corps des ouvertures en fer forgé
  - Une toiture à la mansart en ardoises avec des lucarnes droites surmontées de linteaux en arc.
  - Une tourelle pentagonale marque l'angle de la construction et du carrefour. Son niveau supérieur est constituée comme un balcon avec balustrade sculptée.
- L'alignement sur l'avenue de la Libération est constitué par un demi niveau s'adaptant aux pentes de terrains en pierres jointoyées avec des ouvertures basses.
  - Un porche permet d'accéder à l'arrière de la propriété.



## Localisation



## 6 rue de la Croix de Gerville

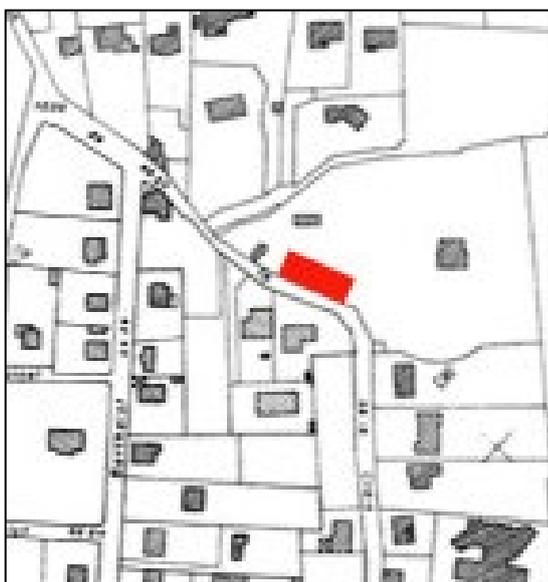
10

**Localisation :** dans les quartiers pavillonnaires des coteaux.

**Date de construction :** Construction rurale du 18<sup>ème</sup> siècle.

**Affectation :** privé (habitation) – Classé en UG b.

## QUALITES REMARQUABLES



- La propriété porte une inspiration rurale et constitue probablement les vestiges de dépendances d'un ensemble ancien plus important (remises, annexes, pigeonnier..).
- Le pigeonnier en briques rouges, particulièrement bien conservé, constitue le principal élément d'intérêt de la construction.

Il constitue un élément patrimonial témoin de l'Histoire et de la présence de nombreux pigeonniers jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle.



## Localisation



## 21 rue du Grand Veneur

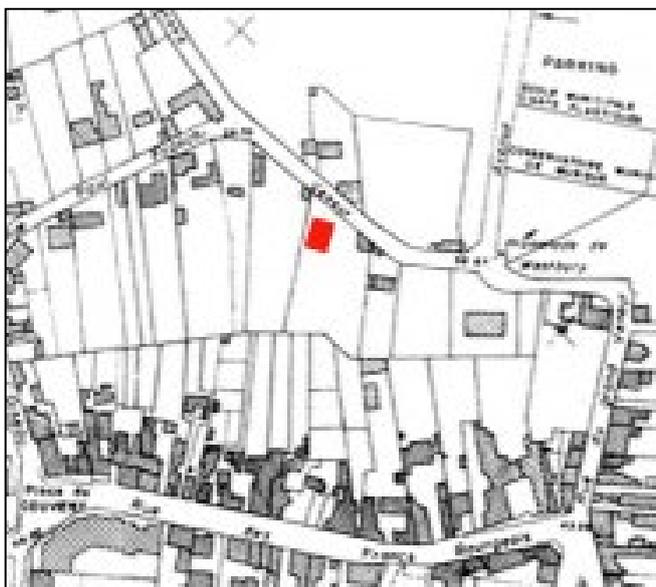
11

**Localisation :** En limite nord du centre ville et sud du parc de l'ONAC.

**Date de construction :** demeure bourgeoise d'inspiration classique du XXème siècle.

**Affectation :** privé (habitation) – Classé en UA b.

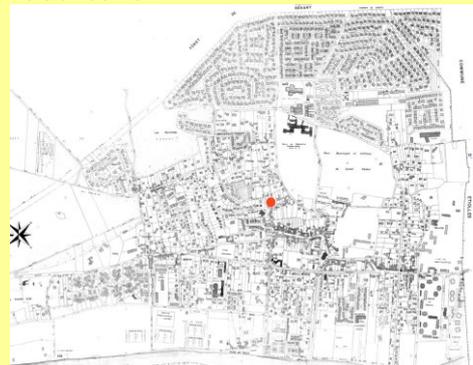
## QUALITES REMARQUABLES



- Une construction en pierres de meulières et des linteaux sculptés sur les bords supérieurs des ouvertures.
- Un élément d'angle constitué comme une tourelle « coupée » au niveau de l'étage pour former une terrasse avec balustrade.
- Une frise constituée d'une mosaïque verte et blanche orne la corniche formant la terrasse.
- Une toiture en ardoises en « écailles » avec des angles de toitures arrondis.
- Une lucarne en forme d'œil de bœuf aux contours ouvragés.



## Localisation



## 1 rue Paul Franchi

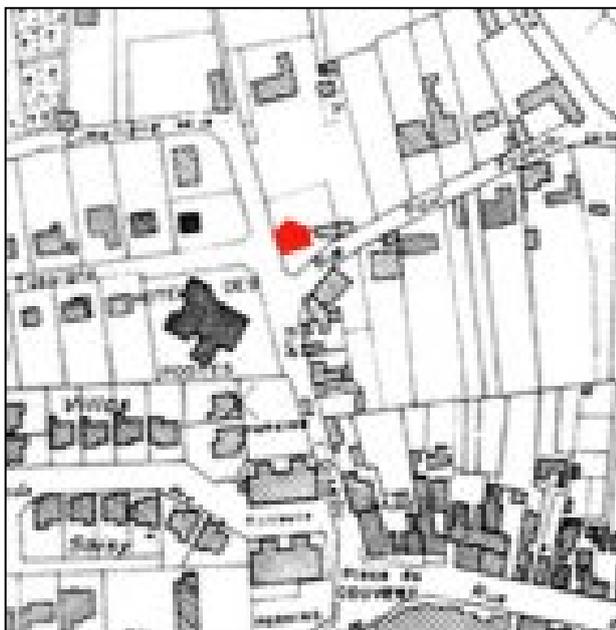
12

**Localisation :** En limite nord du centre ville et sud du parc de l'ONAC.

**Date de construction :** demeure bourgeoise d'inspiration classique du XXème siècle.

**Affectation :** privé (habitation) – Classé en UA a.

## QUALITES REMARQUABLES



- Une construction inspirée du style classique
- Des matériaux de teintes claires en façades avec des nuances entre le fond et les ornements de modénature.
- Une façade principale surmontée d'un fronton triangulaire agrémentée d'une ouverture ronde et encadré par deux lucarnes en œil de bœuf de part et d'autre.
- Une toiture en ardoises.



## Localisation



## 2 rue Eugène Warin

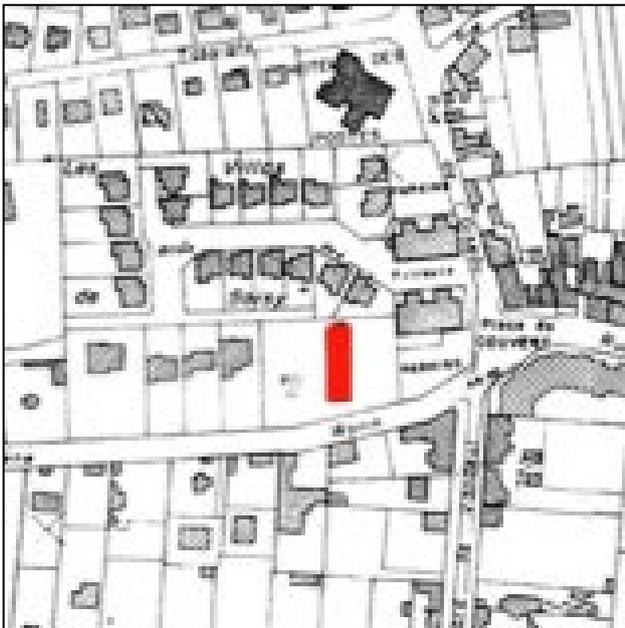
13

**Localisation :** Dans le centre ville –

**Date de construction :** Partie d'un ancien château du XVII<sup>ème</sup> siècle

**Affectation :** privé (ensembles d'habitations) – Classé en UG b.

## QUALITES REMARQUABLES



- Une façade homogène en crépi terni et vieilli rythmée par les nombreuses ouvertures, hautes en rez de chaussée et plus petites dans les étages supérieures.
- Des corniches séparent les différents niveaux.
- Une toiture à la mansart en ardoises carrées, rythmée par les lucarnes en batière rehaussées de frontons triangulaires.
- Une clôture formée par un mur bahut surmonté de hautes grilles métalliques.



## Localisation



## 8 rue Eugène Warin

14

**Localisation :** A l'ouest du centre ville.

**Date de construction :** Partie d'un ancien château du XVII<sup>ème</sup> siècle

**Affectation :** privé (ensemble d'habitations) – Classé en UG b.

## QUALITES REMARQUABLES



- Une construction présentant une architecture travaillée avec de nombreux éléments de modénatures et de décor.
- Une façade bicolore comprenant des enduits de tons briques, des encadrements et éléments d'angles importants de teintes claires (pierres calcaires).
- Des ouvertures importantes et réparties de façon très symétriques.
- Une toiture en ardoises à quatre pentes sur les différents volumes de la construction, arrondis ou non selon ces volumes.



## Localisation



## 27 avenue Chevallier

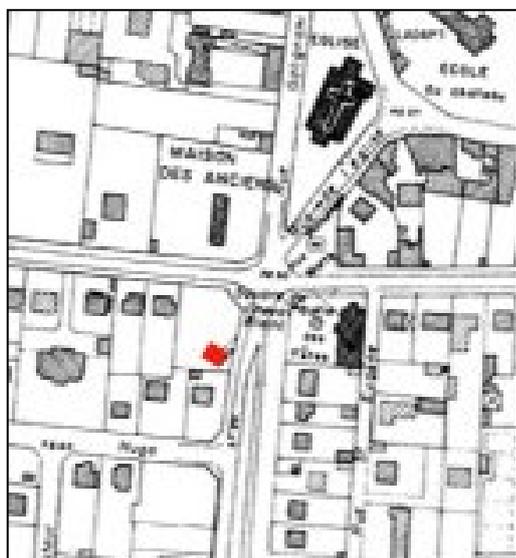
15

**Localisation :** Dans le centre ville donnant sur la palce de l'Eglise.

**Date de construction :** Demeure bourgeoise de la fin du XIXème siècle

**Affectation :** Privé (habitation) – Classé en UH a.

## QUALITES REMARQUABLES



- Un ensemble constitué de de deux volumes, dont le principal comporte une toiture à 4 pentes et le second une toiture à deux pentes, toutes en ardoises.
- Une flèche sur le faîtage du volume principal.
- Une façade en meulière couvert par une importante végétation.
- Un œil de bœuf avec des contours ouvragés de teinte claire orne la façade principale du second volume.



## Localisation



## 2 Boulevard Aristide Briand

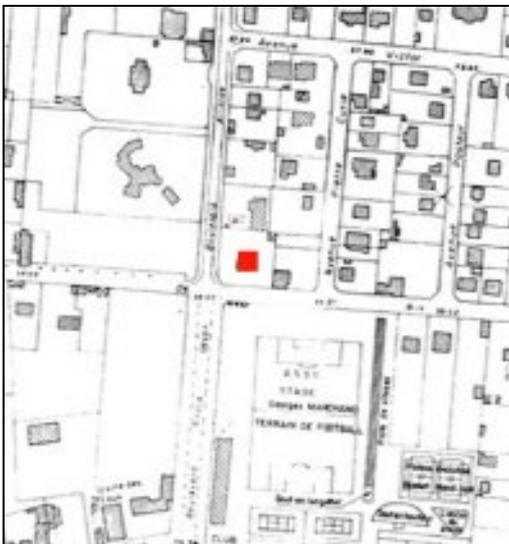
16

**Localisation :** dans les quartiers pavillonnaires de villas le long de la RN 448.

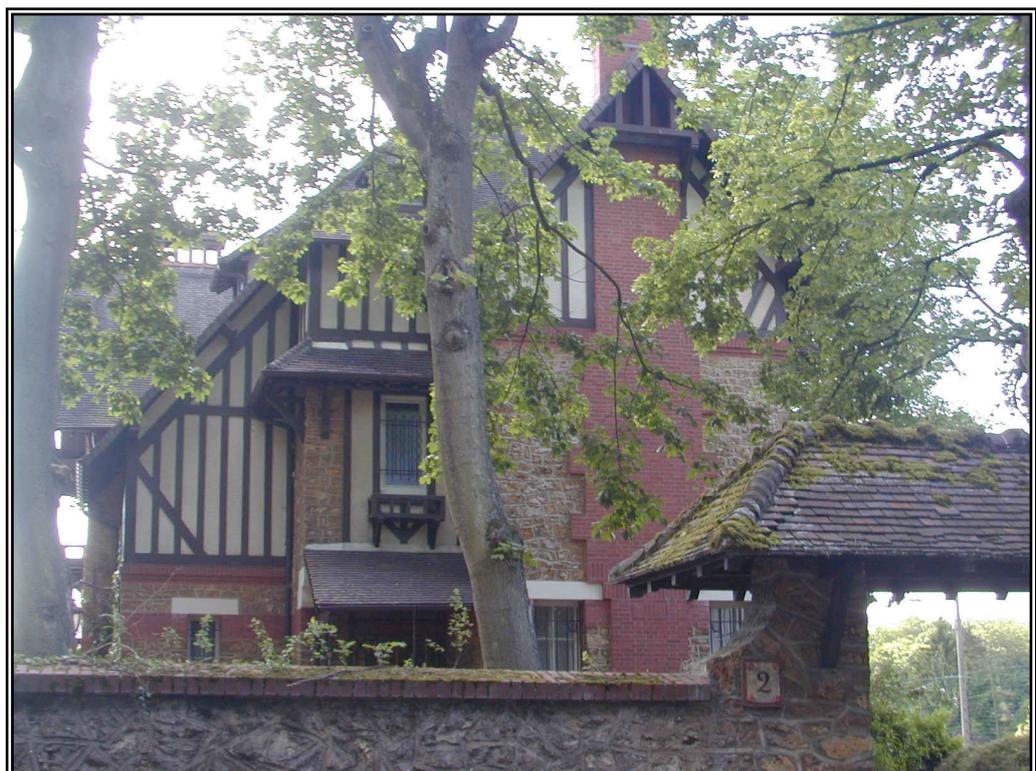
**Date de construction :** Demeure bourgeoise de style du début du XXème siècle.

**Affectation :** privé (habitation) – Classé en UH a.

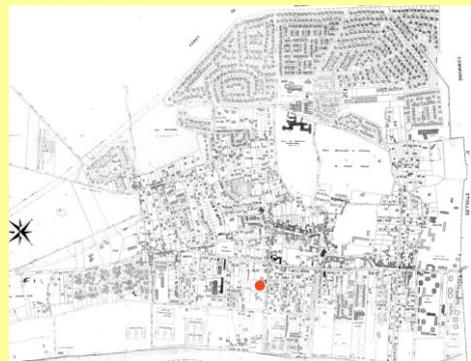
## QUALITES REMARQUABLES



- Construction de style anglo-normand, constitué de volumes et avancées en façade formant un ensemble hétérogène.
- Emploi de nombreux matériaux en façade : meulière, briques, et colombages éléments visibles de charpente dans les niveaux supérieurs.
- Une toiture en tuiles plates de terre cuite à forte pente (plus de 45°) agrémentée de rampants et formant des petits auvents sur les éléments découpés du volume global.



### Localisation



## 3 Boulevard Aristide Briand

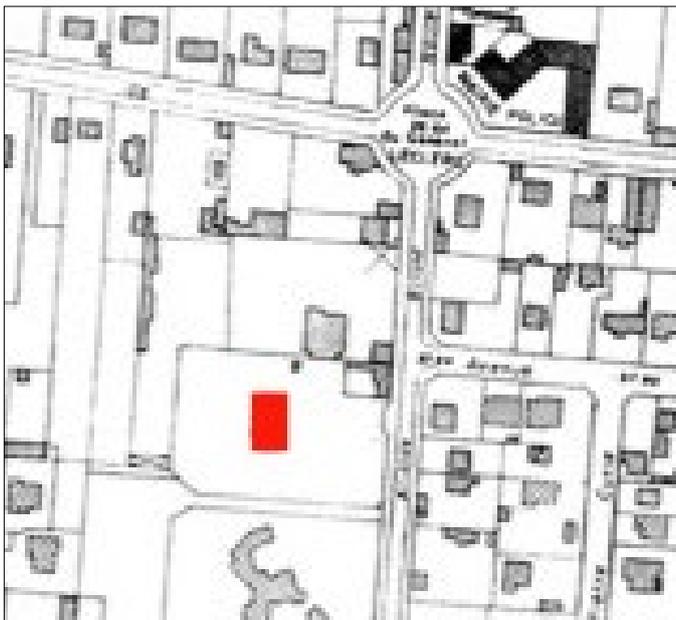
17

**Localisation :** dans les quartiers pavillonnaires de villas le long de la RN 448.

**Date de construction :** Grande propriété du XIXème siècle.

**Affectation :** privé (habitation) – Classé en UH a.

### QUALITES REMARQUABLES



- Un ensemble d'intérêt formé par une construction principale massive et des dépendances intéressantes.
- Une façade principale de teinte claire parcourue par des bandeaux de briques
- Un décrochement de toiture plus élevé que le reste de la construction vient structuré la façade principale.
- Les dépendances sont parées de moellons à nu et agrémentés dans leurs parties supérieures de pans rappelant les colombages.



## Localisation



## 7 impasse du Cèdre

18

**Localisation :** Sur les coteaux pavillonnaires de l'agglomération.

**Date de construction :** Construction de style moderne du XXème siècle.

**Affectation :** privé (habitation) – Classé en UG b

## QUALITES REMARQUABLES



- Une « maison d'architecte » dont le style est inspirée du courant corbuséen des années 60.
- Une construction géométrique constituée d'une juxtaposition de volumes simples cubiques ou quadrilatères qui révèlent un ensemble de lignes perpendiculaires horizontales et verticales.
- Des matériaux de briques rouges et panneaux ou petits volumes saillants de béton peint (teintes claires) sur la construction et bois sur le auvent en entrée et l'acrotère du niveau supérieur.
- Un portique en béton brut rehausse la construction et marque l'accès au solarium.



## Localisation



## Kiosque, av du Général de Gaulle

19

**Localisation :** Dans le centre ville – dans le prolongement de la place de l’Eglise au-delà de la RN 448 et à l’entrée de la salle des fêtes.

**Date de construction :** installation du XIXème siècle, très utilisé par les orchestres au début du Xxième siècle.

**Affectation :** Publique – Classé en UH a.

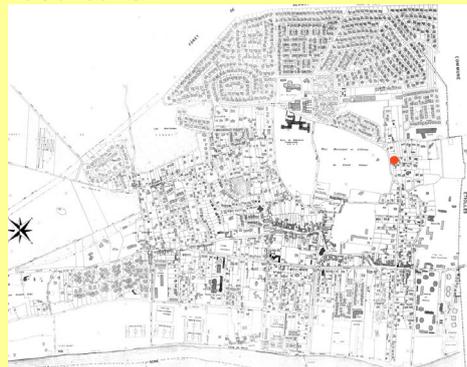
## QUALITES REMARQUABLES



- Installée dans la cour de la salle des fêtes actuelle, il constitue un élément patrimonial de l'esprit festif des années 1900.
- De forme octogonale, il est placé sur une estrade d'environ 1 mètre.
- Une structure métallique soutient une toiture en parement d'ardoises.
- La frise en fer forgé de l' « égout du toit », la balustrade et la flèche constitue des éléments intéressants et typiques de la construction



## Localisation



## 1 passage Saint Antoine

20

**Localisation :** En haut des coteaux urbanisés de l'agglomération – A proximité du Parc du Grand Veneur.

**Date de construction :** maisons de style normand du début du siècle dernier.

**Affectation :** privée (habitationUG) – Classé en UG b.

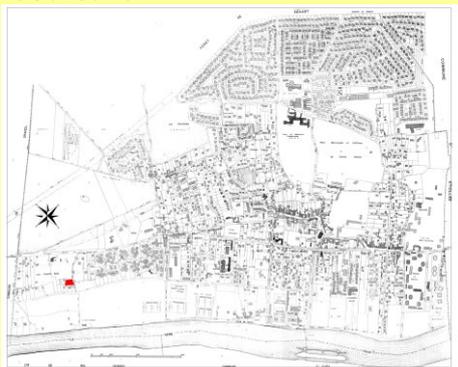
## QUALITES REMARQUABLES



- Un bâtiment d'angle de style normand avec effet de colombages minces au niveau supérieur.
- Une façade hétérogène constituée de styles et matériaux différents selon les niveaux et les volumes :
  - Rez de chaussée en parements plâtre disposés en bande horizontales.
  - Etage du volume principal en colombage et enduit clair
  - Etage du volume secondaire paré d'un damier de carreaux de briques et pierres calcaires.
- Des toitures en ardoises à fortes pentes (plus de 45 °) à bords incurvés.



## Localisation



## Lavoir du quartier des Grès

21

**Localisation :** Quartier des Grès et des Lavandières

**Affectation :** publique – Classé en UG a.



- Vestiges d'un ancien lavoir dont la toiture a disparu.
- Une installation dont les bases d'origine ont été bien conservées : murs de pierres et pavés au sol.
- Les murs d'enceinte et le bassin sont préservés



## Localisation



## Eglise de Soisy

22

**Localisation :** Dans le centre ville

**Date de construction :** première construction datant du XII<sup>ème</sup> siècle- un clocher restauré en 1878.

**Affectation :** publique – Classé en UA a.

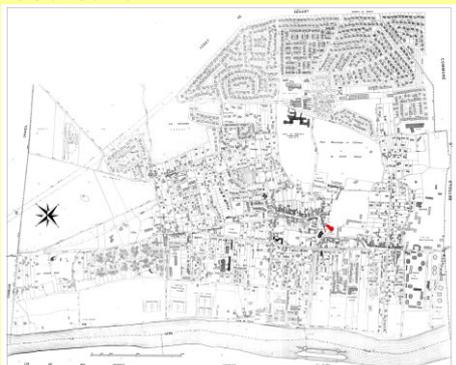
## QUALITES REMARQUABLES



- Ancienne chapelle du château du Bas Soisy détruit par incendie.
- Le site a subi de nombreuses transformations : déplacement du cimetière en 1825, rénovation du clocher en 1878.
- L'église est constitué d'éléments de styles différents apparus et évoluant à travers les siècles et arbore des éléments principalement romans en façade et gothique pour l'entrée.



## Localisation



## Château de LADAPT

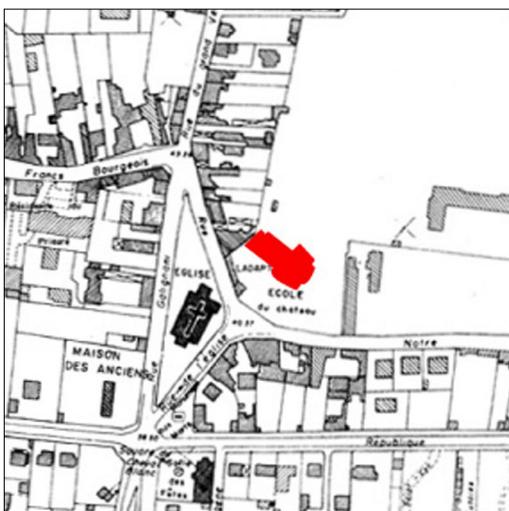
23

**Localisation :** Au cœur du centre ville- donnant sur la place de l'Eglise.

**Date de construction :** château du XVIIIème siècle.

**Affectation :** Equipement collectif – Classé en UL

## QUALITES REMARQUABLES



- Une architecture sobre traditionnelle de l'île de France avec l'emploi de teintes claires grises en façades .
- Des chaînes d'angles en bossage continu horizontal.
- De nombreuses ouvertures sur les façades principales rythmant très régulièrement les façades : celles du RDC sont plus importantes et sont ornées de frontons triangulaires et celles des étages sont plus petites et flanquées d'ornements plus sobres
- Une toiture en ardoises 4 pentes d'inclinaison différentes sur les différents volumes.
- Des annexes et dépendances intéressantes par leur architecture, notamment celle avec le clocheton à la droite en entrant.
- Un grand parc de 4 hectares arboré et boisé dans sa partie haute présente de grandes qualités. Des aménagements sur le parcours de l'eau et l'exploitation des différentes sources est à préserver.



## Localisation



# Château et Parc du Grand Veneur

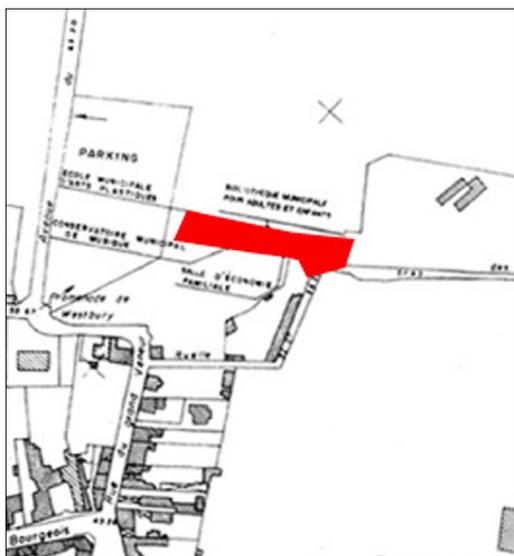
24

**Localisation :** Au cœur l'agglomération

**Date de construction :** château de la fin du XVIIIème siècle. Occupée par le sanatorium des cheminots, elle a été acquise par la Municipalité en 1977.

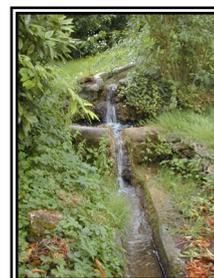
**Affectation :** Equipements publics – Classé en UL et N

## QUALITES REMARQUABLES



- Un corps de bâtiment principal très sobre et uniforme dont les façades sont rythmées par les seules ouvertures verticales régulières.
- Une entrée marquée par un avant-corps surmonté d'un fronton triangulaire dont le tympan est percé par une ouverture de petite dimension.
- Des petites ouvertures de type lucarnes droites sont visibles en toiture, dont le revêtement est constitué d'ardoises.
- Des dépendances à réaménager et à conserver dans leurs principaux éléments (orangerie, ateliers municipaux, cour et fontaine et sources).
- Un parc arboré de 12 ha, aménagé en espaces verts

et parc public avec mares, sources, éléments patrimoniaux d'époques (vestiges de temples, grottes, kiosque).



## Localisation



## Château de l'ONAC

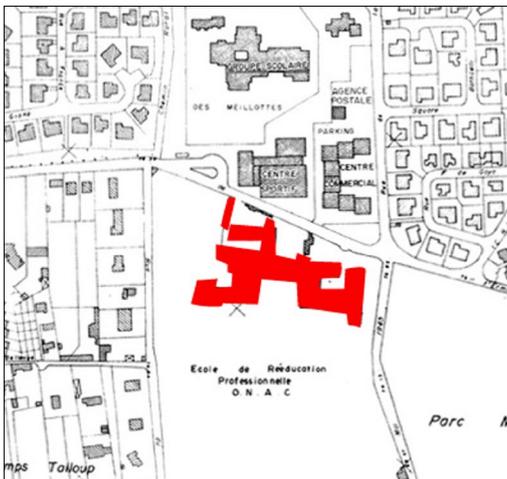
25

**Localisation :** Au cœur de l'Agglomération – Lien entre Soisy le Haut et Soisy le Bas.

**Date de construction :** Dès la première moitié du XVIIème siècle, sous le nom de l'Ermitage.

**Affectation :** Privé (équipement collectif) – Classé en AU et UL dans la partie haute construite.

## QUALITES REMARQUABLES



- Cet ensemble a connu des époques de constructions successives qui expliquent la diversité des styles et types de constructions présentes sur la propriété..
- Un bâtiment principal hérité des restes de l'ancien château
- Un bâtiment secondaire très imposant et de grande hauteur liée à l'occupation par l'école de l'Ermitage : l'aménagement des ouvertures et les matériaux et volumes de cet ensemble seront conservés à l'identique.
- Un parc aménagé à l'anglaise dont le boisement est remarquable.



## Localisation



## Château de l'Eau Vive

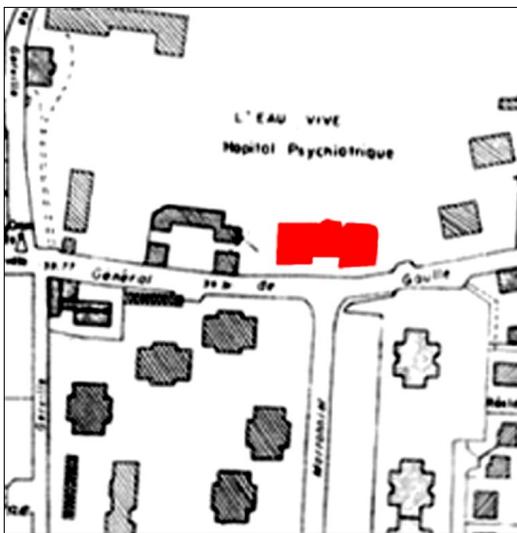
26

**Localisation :** le long de la RN 448 en entrée de ville est de l'agglomération soiséenne.

**Date de construction :** Ancienne gentilhommière du XVIIème siècle.

**Affectation :** Equipement collectif – Classé en UL a.

## QUALITES REMARQUABLES



toiture en ardoises.

- Un fronton triangulaire discret marque la centralité et l'axe de symétrie de la construction. Il est orné d'une ouverture ronde aux ouvrages travaillés.
- En toitures, les lucarnes à joues droites sont de petites dimensions s'intègrent dans la toit de manière discrète.

- Autrefois, elle donnait sur une place en hémicycle prolongée vers la Seine par un axe bordé d'arbres, perspective paysagère qui subsiste aujourd'hui dans son tracé à travers le Domaine de Gerville..
- Une construction composée d'un volume principal et de deux ailes latérales en avant-corps.

- Une architecture classique marquée par des matériaux de couleur claire et



## Localisation



## Croix de Gerville

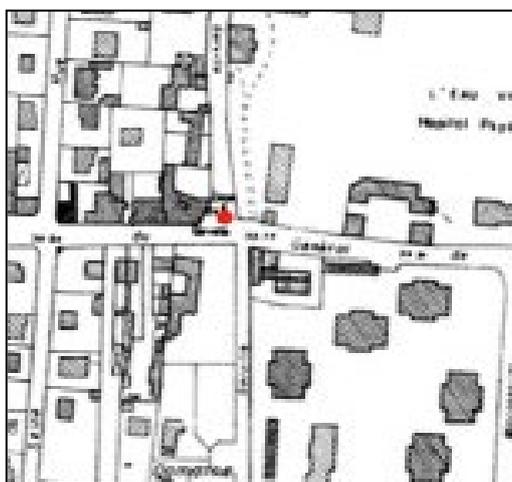
27

**Localisation** : le long de la RN 448 en entrée de ville est de l'agglomération soisienne.

**Date de construction** : XVIII ème siècle.

**Affectation** : Espaces publics – Classé en UA a.

## QUALITES REMARQUABLES



- marquant l'entrée de Soisy, elle fut changée à différentes époques : à la Révolution, on la remplaça par un rocher surmonté du buste de Marat et Soisy fut appelée Soisy-Marat.
- Un calvaire simple monté sur socle et colonne à chapiteau.



## Localisation



## Maison des anciens et adolescents

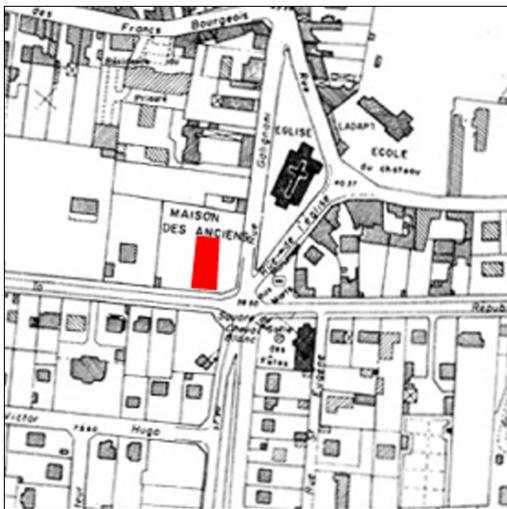
28

**Localisation :** En centre ville – Place de l'Eglise

**Date de construction :** XIX ème siècle.

**Affectation :** publique (équipements)– Classé en UH a.

## QUALITES REMARQUABLES



- Une construction classique massive composée de 3 volumes (dont deux corps secondaires).
- Façades de teintes claires avec des refends (rainures horizontales) et chaînes d'angles en pierre de taille et un bandeau continu séparant les niveaux.
- Une toiture en ardoises à 4 pans sur la construction principale et deux sur les croupes pour les parties latérales.



## Localisation



## 20 rue du Port

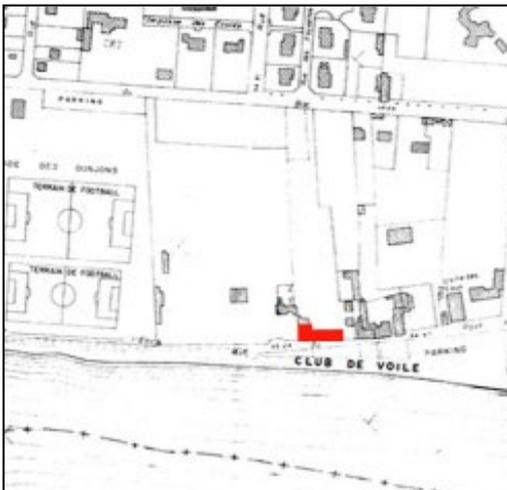
29

**Localisation :** En bordure de Seine

**Date de construction :** ancien port de Sois au XVIII et XIX ème siècle.

**Affectation :** privée (habitation) et publique – Classé en UL b.

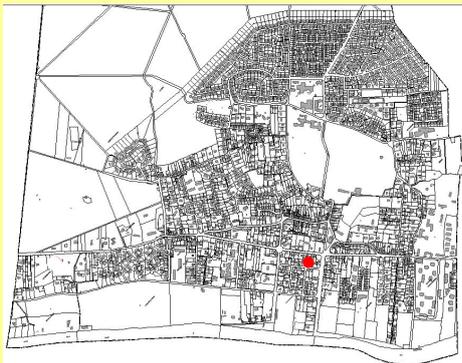
## QUALITES REMARQUABLES



- Des ornements décoratifs en façade très intéressants : discrets intégrés dans les tons de la façade principale, ils présentent des symboles particuliers (voir photo de détail).
- Une façade droite sans décrochements et saillies.
- Une toiture de tuiles plates petit moule.



## Localisation



## 6 avenue Victor Hugo

30

**Localisation :** Tissu résidentiel proche du centre ville

**Date de construction :**  
Demeure bourgeoise de la fin XIX<sup>ème</sup> siècle

**Affectation :** Usage privé – Classé en zone UHa

## QUALITES REMARQUABLES

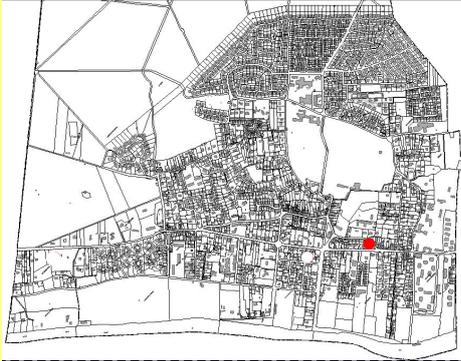


Si le parc de cette maison de villégiature a été loti, la façade vue depuis l'avenue Victor Hugo a été parfaitement conservée. Elle constitue un témoignage remarquable de l'architecture de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. L'architecte RANCHON a également participé à la construction, à Draveil lieu-dit Champrosay, d'une maison recensée à l'inventaire général du patrimoine culturel par le ministère de la culture (base Mérimée).



Source : Monographie communale  
Commune de Soisy-sous-Etiolles circa 1900

## Localisation



## 4 boulevard de la République

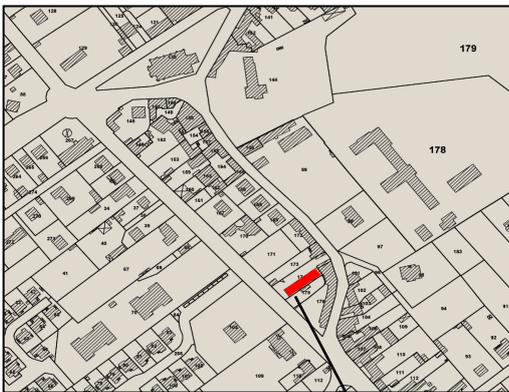
31

**Localisation :** entrée dans le centre ville depuis l'Avenue du Général Leclerc et la rue Note Dame

**Date de construction :**  
Corps de bâtiment rural datant du XVIII ème siècle

**Affectation :** Usage privé – Classé en zone UAa

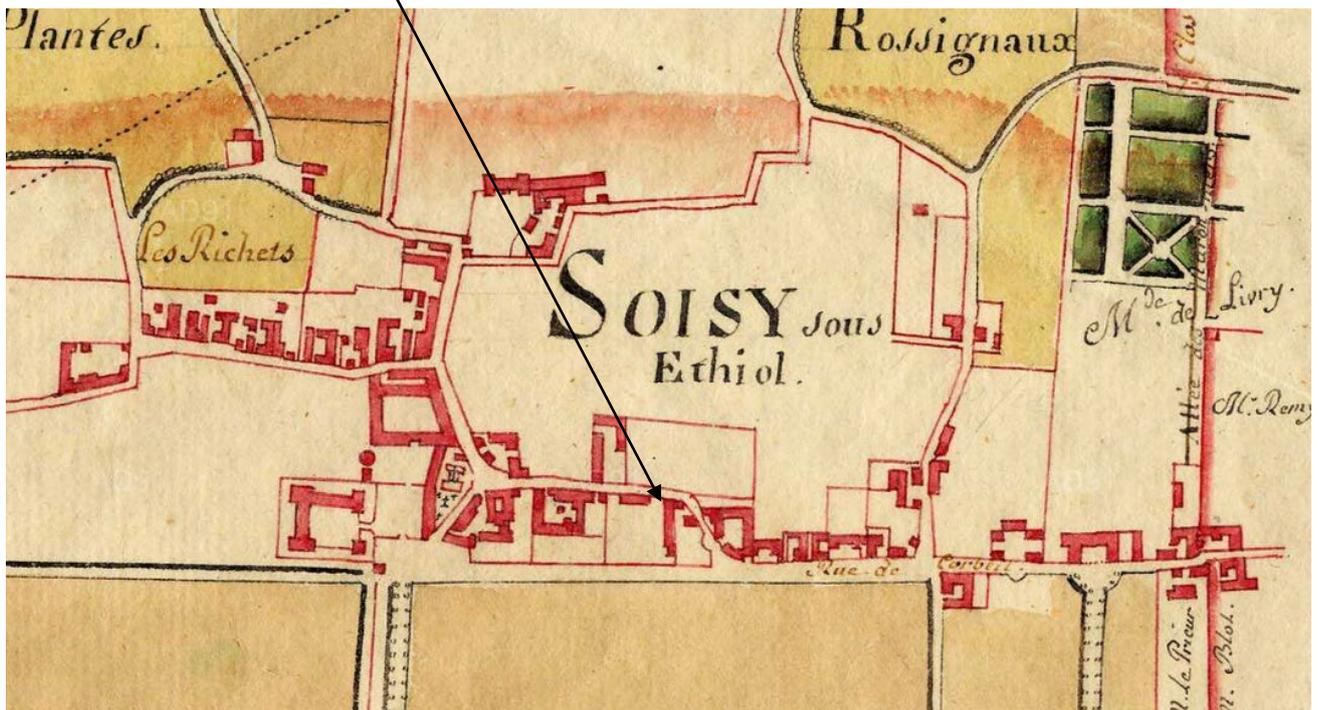
## QUALITES REMARQUABLES



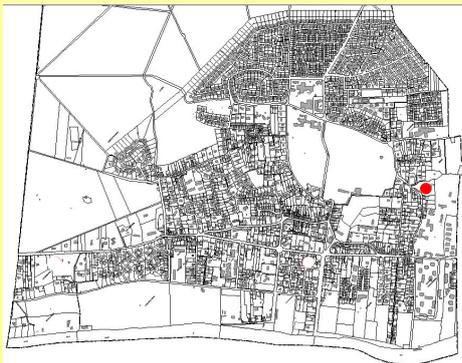
Bâtiment ancien bien conservé faisant partie du noyau d'origine du village.

D'après le plan d'intendance il faisait partie d'un ensemble plus vaste intégrant un bâtiment rue Notre Dame (ancien ferme ?).

Source : Plan de la paroisse de Soisy sous Ethiol fin XVIIIe siècle – Plan d'intendance



## Localisation



## 6 rue de la Croix de Gerville

32

**Localisation :** Au cœur d'un vaste domaine patrimonial (dont pigeonnier, voir fiche N° 10)

**Date de construction :**  
Maison bourgeoise fin du XIXème siècle / début XXème siècle

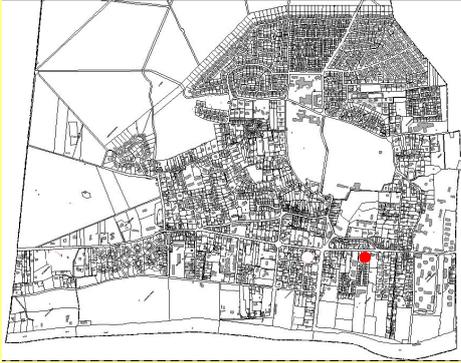
**Affectation :** Usage privé – Classé en zone UGb

## QUALITES REMARQUABLES



Maison bourgeoise participant à l'ensemble patrimonial dont fait partie le pigeonnier décrit dans la fiche N°10, on y trouve également une serre au sud-est du jardin.

### Localisation



## 3 boulevard de la République

33

**Localisation :** En façade sur une des voies principales de la ville et à proximité di centre ville

**Date de construction :**  
Maison bourgeoise de la fin du XIXème siècle

**Affectation :** Usage privé – Classé en zone UHa

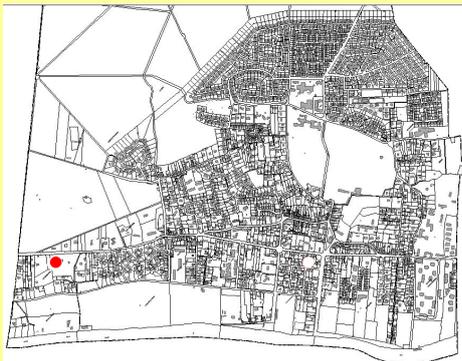
### QUALITES REMARQUABLES



Ensemble d'intérêt réunissant une maison compacte avec rez de chaussé surélevé (façade avec modénatures), une clôture (muret, grille et portail travaillé, piles en briques et pierres) sur le boulevard de la République et bien qu'amputé un parc arboré sur son pourtour.



## Localisation



## 35 Avenue de la Libération

34

**Localisation :** Au cœur d'un domaine arboré en entrée de ville par l'avenue de la Libération

**Date de construction :** XIXe siècle

**Affectation :** Usage privé – Classé en zone Na

## QUALITES REMARQUABLES



Vaste demeure encore entourée de son parc dans un espace naturel. Plusieurs corps de bâtiment hiérarchisés mais d'architecture homogène (toiture d'ardoises, modénatures) sur un niveau partiellement enterré qui permet de rattraper la pente du terrain et met en scène la façade orientée au sud et vers la Seine.

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SENART**

**REGLEMENT D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
Article 1 : Cadre et objet du règlement.....	4
Article 2 : Définition du réseau d'assainissement collectif.....	4
Article 3 : Déversements interdits.....	5
Article 4 : Prévention des risques et protection des ouvrages publics.....	7
Article 5 : Entretien et travaux sur les réseaux publics.....	7
<b>CHAPITRE II BRANCHEMENTS .....</b>	<b>9</b>
Article 6 : Définition du branchement.....	9
Article 7 : Demande d'autorisation de création ou de modification de branchement.....	10
Article 8 : Modalités d'établissement du branchement d'eaux usées .....	11
Article 9 : Modalités d'établissement du branchement d'eaux pluviales .....	11
Article 10 : Contrôle de conformité obligatoire des rejets des branchements neufs.....	12
Article 11 : Contrôle de conformité des rejets des branchements existants.....	12
Article 12 : Modalité de réalisation du contrôle de conformité pour les rejets domestiques et assimilés domestiques.....	13
Article 13 : Modalités particulières de réalisation des branchements dans le cadre de travaux sur les réseaux publics d'assainissement	13
Article 14 : Régime des extensions réalisées sur l'initiative des particuliers .....	14
Article 15 : Surveillance, entretien, réparations et renouvellement des branchements situés sous le domaine public.....	15
Article 16 : Conditions de suppression et de modification des branchements .....	15
<b>CHAPITRE III DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES DES RESEAUX.....</b>	<b>16</b>
<b>CHAPITRE IV EAUX USEES DOMESTIQUES.....</b>	<b>17</b>
Article 17 : Définition des eaux usées domestiques .....	17
Article 18 : Obligation de raccordement .....	17
<b>CHAPITRE V EAUX USEES AUTRES QUE DOMESTIQUES.....</b>	<b>20</b>
Article 19 : Définition des eaux usées autres que domestiques .....	20
Article 20 : Conditions de raccordements pour le rejet des eaux usées non domestiques .....	20
Article 21 : Demande d'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques .....	21
Article 22 : Caractéristiques techniques des branchements pour les rejets d'eaux usées non domestiques .....	22
Article 23 : Arrêté d'autorisation de déversement et convention spéciale de déversement.....	22
Article 24 : Les contrôles de conformité des établissements produisant des eaux usées non domestiques .....	23
Article 25 : Les rejets d'eaux usées assimilées domestiques .....	24
Article 26 : Cessation, mutation et transfert de l'autorisation de déversement.....	25
Article 27 : Conditions générales d'admissibilité des eaux usées non domestiques et valeurs limites des substances nocives dans les eaux usées non domestiques.....	26
Article 28 : Dispositifs de prétraitement .....	28
Article 29 : Neutralisation ou traitement préalable des eaux usées autres que domestiques.....	29
Article 30 : Prélèvements et contrôles des eaux usées non domestiques .....	30
Article 31 : Obligation d'entretien des installations de prétraitement .....	31
Article 32 : Paiement des frais d'établissement, suppression, modification de branchement .....	31
<b>CHAPITRE VI EAUX PLUVIALES.....</b>	<b>32</b>
Article 33 : Définition des eaux pluviales .....	32
Article 34 : Définition de la notion de surface imperméabilisée.....	32
Article 35 : Principes généraux de gestion des eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements.....	33
Article 36 : Dépollution des eaux pluviales générées par les parkings et voiries.....	35
Article 37 : Rejet d'eaux d'exhaures dans les réseaux et ouvrages publics de collecte des eaux pluviales.....	36

Article 38 :	Rejet d'eaux de sources et drainage agricole .....	37
<b>CHAPITRE VII INSTALLATIONS SANITAIRES INTERIEURES.....</b>		<b>38</b>
Article 39 :	Dispositions générales .....	38
Article 40 :	Contrôle de conformité obligatoire lors des mutations .....	38
Article 41 :	Indépendance des réseaux intérieurs d'eau potable et d'eaux usées et pluviales.....	38
Article 42 :	Etanchéité des installations et protection contre le reflux des eaux .....	38
Article 43 :	Séparation des eaux .....	39
Article 44 :	Broyeurs d'éviers .....	39
Article 45 :	Descentes de gouttières .....	40
Article 46 :	Pose de siphons .....	40
Article 47 :	Toilettes .....	40
Article 48 :	Mise en conformité des installations intérieures.....	40
Article 49 :	Siphons de cour .....	40
Article 50 :	Suppression des anciennes installations.....	41
<b>CHAPITRE VIII RESEAUX PUBLICS SOUS EMPRISES PRIVEES .....</b>		<b>42</b>
<b>CHAPITRE IX RESEAUX PRIVES.....</b>		<b>43</b>
Article 51 :	Dispositions générales .....	43
Article 52 :	Règles techniques d'établissement des projets d'assainissement.....	43
Article 53 :	Formalités à accomplir avant le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme .....	43
Article 54 :	Contrôle des travaux.....	44
Article 55 :	Utilisation du réseau public pour les périodes de chantier .....	44
Article 56 :	Raccordement au réseau public .....	44
Article 57 :	Contrôle de conformité des rejets des réseaux privés.....	44
Article 58 :	Conditions d'intégration d'ouvrages privés dans le domaine public .....	45
Article 59 :	Convention de gestion des réseaux privées en amont des rétrocessions.....	45
<b>CHAPITRE X PAIEMENT DES PRESTATIONS, REDEVANCES.....</b>		<b>46</b>
Article 60 :	Redevance d'assainissement collectif.....	46
Article 61 :	Taxe d'assainissement collectif pour les habitations raccordables et non raccordées .....	46
Article 62 :	Assiette et taux de la redevance d'assainissement.....	46
Article 63 :	Cas des usagers s'alimentant en tout ou partie à une autre source de distribution que le réseau public.....	46
Article 64 :	Redevance d'assainissement applicable aux eaux usées non domestiques .....	47
Article 65 :	Participation financières spéciales applicables aux usées non domestiques.....	47
Article 66 :	Redevance d'assainissement applicable aux déversements temporaires y compris aux rejets d'eaux d'exhaures...47	47
Article 67 :	Cas des exploitations agricoles .....	47
Article 68 :	Participation financière des propriétaires d'immeubles neufs à l'assainissement collectif (PFAC) .....	48
Article 69 :	Paiement des redevances et taxes d'assainissement .....	48
<b>CHAPITRE XI MANQUEMENTS AU REGLEMENT .....</b>		<b>50</b>
Article 70 :	Accès des agents de GPS ou mandatés par GPS aux installations d'assainissement .....	50
Article 71 :	Infractions et poursuites.....	50
Article 72 :	Voies de recours des Usagers .....	50
Article 73 :	Mesures de sauvegarde en cas de non-respect des autorisations et conventions de déversement .....	51
Article 74 :	Mesures de sauvegarde en cas de déversement non réglementaires sur la voie publique .....	51
<b>CHAPITRE XII DISPOSITIONS D'APPLICATION.....</b>		<b>52</b>
Article 75 :	Application.....	52
Article 76 :	Modification du règlement.....	52
Article 77 :	Exécution du règlement.....	52

## **CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud (GPS). Celui-ci comprend les communes de Bondoufle, Cesson, Combs-la-Ville, le Coudray-Montceaux, Etiolles, Evry-Courcouronnes, Grigny, Lieusaint, Lisses, Moissy-Cramayel, Nandy, Réau, Ris-Orangis, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Savigny-le-Temple, Soisy-sur-Seine, Tigery, Vert-Saint-Denis et Villabé.

### **Article 1 : Cadre et objet du règlement**

Le présent règlement du service de l'assainissement est établi conformément à l'article L 2224-12 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération, excepté Corbeil-Essonnes et Saint-Germain-lès-Corbeil, et concerne l'assainissement eaux usées et eaux pluviales. Il est tenu à la disposition des usagers et est consultable et téléchargeable sur le site de la Communauté d'Agglomération.

Le présent règlement définit les droits et obligations des usagers des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales propriétés de GPS. Il précise notamment les modalités de branchement sur ces réseaux et les conditions de rejet des effluents de toutes natures. Il précise également les prestations assurées par le service assainissement de GPS.

Il fixe les règles à appliquer par les opérateurs et maîtres d'œuvre pour la conception et la réalisation des réseaux d'assainissement des lotissements et ensembles résidentiels.

Il vise à garantir le bon fonctionnement des réseaux, des stations d'épurations d'Evry et du Coudray-Montceaux, ainsi que les autres stations d'épuration sur lesquelles sont raccordés certains réseaux de collecte du territoire de l'Agglomération, dont les objectifs de dépollution sont fixés par des arrêtés préfectoraux.

Les prescriptions du présent règlement ne font pas obstacle au respect de l'ensemble des réglementations en vigueur, et notamment les textes suivants : Code Civil, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de l'Environnement, Code de la Santé Publique, Code de la construction et de l'habitation, Règlement Sanitaire Départemental.

### **Article 2 : Définition du réseau d'assainissement collectif**

Le système d'assainissement du territoire de GPS est de type séparatif à l'exception du réseau de la résidence des Bois du Cerf à Etiolles. Un réseau est dit « séparatif » lorsque la collecte des eaux usées et des eaux pluviales est réalisée par des moyens distincts.

Dans les **réseaux Eaux Usées** sont susceptibles d'être déversées :

- les eaux usées domestiques, telles que définies à l'article 17 du présent règlement,
- les eaux usées autres que domestiques, définies à l'article 19 du présent règlement.

GPS n'ayant pas obligation de desservir les habitations par un réseau public d'eaux pluviales, le raccordement des eaux pluviales d'une parcelle à un réseau public d'eaux pluviales n'est autorisé par GPS que par dérogation s'il est impossible de mettre en place une technique alternative d'infiltration à la parcelle et si un réseau d'eaux pluviales existe.

Dans les **réseaux Eaux Pluviales** (collecteurs, fossés, caniveaux, etc.) sont susceptibles d'être déversées : les eaux pluviales définies à l'article 33 du présent règlement.

**En aucun cas, des eaux pluviales ou claires ne devront rejoindre le réseau d'Eaux Usées. De la même façon, aucunes eaux usées ne devront rejoindre le réseau d'Eaux Pluviales.**

Il appartiendra au propriétaire de se renseigner auprès du Service Assainissement de GPS sur la nature du système desservant sa propriété.

Le propriétaire devra dans tous les cas de figure réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales selon la conception séparative.

### **Article 3 : Déversements interdits**

Il est formellement interdit de déverser dans les collecteurs d'Eaux Usées et d'Eaux Pluviales :

- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères (même après broyage ; l'installation d'un broyeur sur évier est formellement interdite), bouteilles, feuilles, etc....
- Lingettes de toutes natures, coton tige, couches, tampons hygiéniques et toutes autres substances susceptibles d'obturer les réseaux,
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions,
- des composés cycliques hydroxylés et leurs dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants,
- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélatineux...
- des médicaments,
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse...,
- des huiles de vidange et autres déchets automobiles,
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins, matières stercorales, etc.)
- des rejets susceptibles de porter l'eau des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales à une température supérieure à 25 °C,
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit « fosse septique » ou de WC chimiques ou de latrines traditionnelles,

- les eaux non traitées issues d'installations non-conformes d'assainissement non collectif (puisards ou fosses non suivies d'épandage, etc.),
- les produits non compatibles avec les membranes de la station d'épuration d'Evry, une liste des produits compatibles avec les membranes du BIOSEP de la station d'épuration d'Evry est annexée au présent règlement (annexe 4),
- les hydrocarbures, solvants et leurs dérivés halogénés ou non,
- tout produit corrosif, acide ou basique, dont le PH n'est pas compris entre 5,5 et 8,5,
- toute substance radioactive,
- toute substance dangereuse au titre de la Directive Cadre DCE 2000/60/CE,
- les produits pouvant rendre les boues de station d'épuration impropres à la valorisation agricole,
- les déchets d'activités de soins à risques infectieux (DASRI),
- les déchets d'activités industrielles, qu'il s'agisse de déchets industriels spéciaux (DIS) ou banals (DIB),
- toute substance susceptible de colorer anormalement les rejets de la station d'épuration d'Evry et des autres ouvrages de traitement ou le milieu naturel,
- toute substance susceptible d'encrasser les réseaux de collecte ou de transport (y compris les postes de relevage et de refoulement), de nuire au bon fonctionnement ou à la performance des filières de traitement des eaux ou de compromettre la valorisation des boues,
- toute substance susceptible de provoquer la dégradation des ouvrages de collecte, de transport ou de traitement,
- toute substance susceptible d'être à l'origine de dommages à la flore ou à la faune aquatique, d'effets nuisibles sur la santé ou d'une remise en cause d'usages existant à l'aval des points de déversement des collecteurs publics,
- des produits encrassants : boues, sables, ciment, béton, gravats, cendres, colles, goudrons, cellulose, peintures, encres, laitance, sang, poils, laine, ...
- des effluents issus d'activités agricoles, des déjections solides ou liquides d'origine animale notamment le purin,
- les litières d'animaux domestiques,
- des désherbants utilisés pour le jardinage,
- des substances pouvant détruire la vie bactérienne des usines d'épuration du type chlore,
- des eaux non admises en vertu de l'article précédent.

Il est interdit de déverser dans les réseaux des produits de curage des réseaux ou d'ouvrages d'assainissement ainsi que des matières de vidange des fosses dites septiques. Le lavage des véhicules sur la voie publique ou sur des emprises raccordées aux réseaux sans prétraitement est interdit.

D'une manière générale, sont interdits les rejets pouvant endommager les ouvrages publics d'assainissement ou nuire à leur fonctionnement, ou nuire au milieu naturel, ou pouvant présenter un danger pour les personnels d'exploitation, les usagers et les riverains.

Les infractions aux présentes dispositions seront constatées et poursuivies selon les modalités prévues par l'article 71 du règlement.

#### **Article 4 : Prévention des risques et protection des ouvrages publics**

Il est strictement interdit d'entreprendre des travaux touchant aux réseaux publics d'assainissement, notamment de procéder à des travaux de démolition ou de réfection, d'ouvrir les regards de visite et d'y pénétrer ou de faire des prélèvements d'effluents.

Tout accès aux ouvrages publics doit se faire sous le contrôle du service assainissement.

Il est également interdit à toute entreprise exécutant des travaux sur la voie publique d'intervenir sur les ouvrages d'assainissement; GPS étant seule compétente pour juger des modifications ou réparations susceptibles d'être réalisées sur les réseaux communautaires.

Seul le service assainissement et les entreprises qu'il a mandatées sont habilités à effectuer les opérations d'entretien des branchements et des réseaux communautaires.

Tout dommage occasionné au réseau public fera l'objet de poursuites visées au présent règlement.

#### **Article 5 : Entretien et travaux sur les réseaux publics**

Tous travaux sur les réseaux publics d'assainissement et leurs ouvrages annexes seront réalisés par GPS et ses prestataires.

##### Faiénçage :

La présence de faiénçage au droit d'ouvrage d'assainissement sera analysée par le service assainissement.

Si un ouvrage ne présente pas de défaut de scellement, le faiénçage inférieur à 20 cm autour de l'ouvrage sera repris par la collectivité. Au-delà de cette surface l'entretien sera à la charge de gestionnaire de la voirie.

Si l'ouvrage présente un défaut de scellement, le faiénçage sera repris sur une surface de 1mx1m, au-delà de ce périmètre le faiénçage n'est plus en relation directe avec l'ouvrage et sera donc à la charge du gestionnaire de la voirie.

##### Reprise des regards et tampons en amont des requalifications de voirie :

En amont des programmes de requalifications de voirie, une visite commune sur site entre le gestionnaire de la voirie et le service assainissement sera réalisée. Cette visite permettra de classer les tampons en 2 catégories :

- Les tampons qui seront renouvelés par GPS à ses frais : il s'agira des tampons défectueux, cassés, qui claquent ou qui ne sont pas aux normes de sécurité (tampons garnissables, pleins, etc.),

- Les tampons qui seront renouvelés par le gestionnaire à ses frais et après validation de la fiche technique par GPS : tous les tampons en bon état et aux normes de sécurités (type Pamrex, Rexel ou équivalent),

En l'absence de renouvellement des tampons, toutes mise à la côte ou rescellement rendu nécessaire par des travaux de voirie seront réalisés par l'entité ayant réalisé les travaux à ses frais.

## CHAPITRE II BRANCHEMENTS

### Article 6 : Définition du branchement

Le branchement, respectivement sur réseau d'eaux usées ou sur réseau d'eaux pluviales, est le dispositif raccordant le réseau intérieur d'eaux usées ou d'eaux pluviales, au réseau public de collecte correspondant.

Il comprend une partie privative (canalisations sur domaine privé assurant le raccordement de l'immeuble) et une partie publique comprenant un ouvrage visitable dit « regard de limite de propriété » ou « regard de branchement », placé sur le domaine public, permettant le contrôle et l'entretien du branchement et une canalisation de raccordement depuis le regard de branchement, jusqu'au réseau public de collecte. Pour les anciens branchements d'eaux usées domestiques, assimilés domestiques ou d'eaux pluviales ne comportant pas de regard de limite de propriété situé sur le domaine public, lors du contrôle de conformité il est possible qu'un regard déjà existant situé à moins d'un mètre de la limite de la propriété soit considéré comme le regard de limite de propriété. En cas de regard placé en domaine privé, l'entretien du branchement par GPS s'arrête à la limite de propriété.

Suite à un contrôle de conformité, si le regard d'eaux usées est inexistant en l'état initial, alors le regard de limite de propriété devra être obligatoirement créé et placé en domaine public lors de sa réalisation.

Pour les branchements neufs, le regard de limite de propriété est placé obligatoirement en domaine public.

Pour les branchements d'eaux usées non domestiques le regard de limite de propriété est placé obligatoirement en domaine public, accessible et son diamètre nominal minimal est de 1000 mm.

Les regards mixtes sont interdits.

Les branchements en domaine public seront exécutés sous le contrôle de GPS et de son délégataire, dans les conditions fixées par les fascicules n°70 et ultérieurs – CCTG, canalisations d'assainissement et ouvrages annexes – complétés éventuellement par des prescriptions techniques particulières définies soit par l'arrêté de permis de construire, soit au cours de l'instruction de la demande de branchement.

Tout raccordement d'aménagement collectif est considéré comme une antenne de collecte privée, et non pas comme un branchement simple. La conformité du système de raccordement est alors liée d'une part à la conformité du ou des réseaux privés de collecte, selon le chapitre 9 du présent règlement, et d'autre part à la conformité de chacune des canalisations de branchement à ce(s) réseau(x) privé(s) de collecte.

## **Article 7 : Demande d'autorisation de création ou de modification de branchement**

**Les travaux de création et de modification de branchement sont à la charge du propriétaire et doivent faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement de GPS, au moins 10 jours avant la date prévisionnelle de lancement des travaux.** Cette demande entraîne l'acceptation des dispositions du présent règlement.

Cette demande, établie en 2 exemplaires, comprend :

- Le formulaire de demande d'autorisation de branchement neuf fourni par le service Assainissement de GPS et dûment complété et signé par le propriétaire, annexe n°1 et /ou n°2 du présent règlement,
- Le plan de masse de l'immeuble concerné par le branchement, faisant apparaître le tracé prévu pour le branchement,
- Les caractéristiques techniques du branchement (linéaires, diamètres, pentes, matériaux utilisés, etc.)
- Le devis de l'entreprise choisie pour réaliser les travaux de raccordement sous domaine public
- La copie des Déclarations de Travaux (DT)
- Le tableau récapitulatif des Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)
- Le certificat de capacité de l'entreprise désignée

Le dossier est instruit par le service Assainissement de GPS sur le plan technique et administratif, qui fixe notamment :

- le réseau sur lequel se raccorder,
- les caractéristiques techniques du ou des branchements,
- leur nombre.

L'entreprise choisie devra être habilitée à intervenir sur le domaine public et possédera à minima la qualification FNTP (Fédération Nationale des Travaux Publics) n°5144 construction de réseaux gravitaires en milieu urbain, profondeur de tranchée  $\leq 3,50\text{m}$  hors nappe phréatique. De plus, elle devra faire l'objet d'un agrément auprès de GPS.

En effet, **le service Assainissement vérifie l'habilitation de l'entreprise à réaliser des travaux publics d'assainissement en demandant à celle-ci de lui transmettre les certificats de capacité correspondants.**

Après validation du dossier de demande d'autorisation de branchement, le Service Assainissement de GPS adresse au demandeur un arrêté d'autorisation de travaux de branchement. La réalisation des travaux s'effectue alors sous le contrôle technique de GPS ou de son prestataire dûment mandaté. L'entreprise devra respecter les prescriptions techniques édictées au chapitre III du présent règlement et dans les annexes n°5 et n°6.

**Aucune intervention de travaux de branchement au collecteur public ne peut être engagée sans accord préalable de GPS.**

**En cas de refus d'agrément de l'entreprise choisie par l'utilisateur par le service Assainissement**, pour absence de transmission des éléments demandés à l'utilisateur ou à l'entreprise, non-conformité technique des travaux prévus, ou non habilitation à réaliser les travaux concernés, et après relance par le service, celui-ci met en demeure l'utilisateur de mettre en conformité son projet de raccordement.

**En cas de réalisation d'un branchement qui ne respecte pas la procédure et/ou les prescriptions techniques décrites en annexe n°5 du présent règlement**, GPS se réserve le droit de demander la destruction du branchement, la remise en état de la chaussée et de ses accotements comme à l'état initial.

De manière générale, il est recommandé d'effectuer le branchement au niveau d'un regard de visite et de limiter au maximum les raccordements directs par piquage et carottage de la conduite principale.

Dans les cas où des modifications de branchements s'avèreraient inévitables du fait de l'exécution de travaux d'intérêt général dans le sous-sol du domaine public, les frais associés à la modification des branchements sont pris en charge par GPS.

#### **Article 8 : Modalités d'établissement du branchement d'eaux usées**

Un branchement d'eaux usées ne doit recueillir les eaux usées que d'un seul immeuble. Il ne sera donc construit qu'un branchement d'eaux usées par propriété, sauf dans le cas où la longueur de façade et les difficultés inhérentes aux aménagements intérieurs justifieraient un ou plusieurs branchements supplémentaires.

Toutefois, GPS peut faire raccorder plusieurs immeubles dans un regard de limite de propriété, dénommé alors boîte de jonction, relié au réseau par un conduit unique, de sorte que la totalité de la partie commune soit située en domaine public.

Les travaux de création et de modification des branchements d'eaux usées respectent les prescriptions de l'article 7.

#### **Article 9 : Modalités d'établissement du branchement d'eaux pluviales**

En application du principe du zéro rejet sur le territoire de GPS, toute demande de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales **ne sera instruite et tout raccordement autorisé par GPS que si le demandeur justifie de l'impossibilité technique à infiltrer ses eaux pluviales sur sa parcelle.**

En cas d'impossibilité à infiltrer les eaux pluviales, le débit de sortie vers le collecteur public doit obligatoirement être régulé. La régulation doit alors être étudiée pour une pluie d'occurrence 30 ans, avec un débit de fuite maximal autorisé de 1 litre par seconde et par hectare aménagé. La méthode de calcul de la rétention à mettre en place est annexée au présent règlement (annexe n°3).

Les modalités techniques d'établissement du branchement d'eaux pluviales sont les mêmes que pour les eaux usées.

Le dossier de demande comprend les pièces énoncées à l'article 7 complété des pièces suivantes :

- Le formulaire de demande de raccordement complété et signé, annexe 2 du présent règlement,
- Rapport de l'étude de sol ou test de perméabilité,
- Note de calcul du bassin de rétention et de régulation de débit,

Les travaux de création et de modification des branchements d'eaux pluviales respectent les prescriptions de l'article 7.

#### **Article 10 : Contrôle de conformité obligatoire des rejets des branchements neufs**

**Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation systématique d'un contrôle de conformité des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales des installations privées du branchement, demandé à GPS par le propriétaire du ou des branchements concernés.**

Ce contrôle est obligatoirement réalisé par GPS ou son prestataire dûment mandaté, le propriétaire doit contacter le service assainissement au 0 800 328 800 ou à l'adresse [eau@grandparissud.fr](mailto:eau@grandparissud.fr). Il est pris en charge financièrement par le propriétaire du ou des branchements concernés.

Le propriétaire devra dans un délai de 2 mois suivant la réalisation du branchement envoyer une copie du certificat de conformité au service assainissement de GPS. Passé ce délai, GPS met en demeure le propriétaire ou l'opérateur de réaliser une enquête de conformité et de lui faire parvenir sous 1 mois. Passé ce nouveau délai, une majoration de 400% de la redevance assainissement est appliquée.

En cas de non-conformité des rejets, GPS met en demeure le propriétaire ou l'opérateur de réaliser les travaux de mise en conformité des installations d'assainissement dans un délai de 2 mois. Passé ce délai, une majoration de 400% de la redevance assainissement est appliquée.

#### **Article 11 : Contrôle de conformité des rejets des branchements existants**

GPS se réserve le droit de vérifier ou de faire vérifier, tout raccordement au réseau public, afin que les installations privées remplissent bien les conditions requises dont la bonne séparativité des eaux usées et des eaux pluviales. Le contrôle réalisé dans le cadre d'une action groupée est obligatoirement réalisé par le prestataire mandaté par GPS. Dans ce cas (uniquement), le contrôle est pris en charge financièrement par GPS.

Le contrôle de conformité lors d'une mutation immobilière est rendu obligatoire (se référer à l'article 40).

En cas de non-conformité, GPS met en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité dans un délai de 6 mois pour les installations comportant des non-conformités jugées graves c'est à dire pour les cas de déversements d'eaux usées dans les eaux pluviales, dans le milieu naturel. Passé ce délai, si GPS n'a pas reçu d'attestation indiquant la mise en conformité du bien alors une majoration de 400% de la redevance assainissement est appliquée.

Le délai de mise en conformité est porté à 1 an dans les autres cas. Passé ce délai, si GPS n'a pas reçu d'attestation indiquant la mise en conformité du bien alors une majoration de 400% de la redevance assainissement est appliquée.

La contre-visite permettant d'acter la mise en conformité du bien est à la charge du propriétaire et réalisé par le prestataire mandaté par GPS.

Dans le cas de déversements d'eaux usées sur la voie publique se référer à l'article 74.

### **Article 12 : Modalité de réalisation du contrôle de conformité pour les rejets domestiques et assimilés domestiques**

Le contrôle de la conformité des installations d'assainissement comprend le contrôle de la bonne séparativité des eaux usées et des eaux pluviales. Tous les points d'eau en domaine privé doivent être testés. Différentes méthodes peuvent être mises en œuvre : la résonance, la colorimétrie, le test à la fumée, l'inspection télévisée, le sondage.

Concernant les activités visées dans l'annexe1 de l'arrêté du 21 décembre 2007 et produisant des eaux usées assimilées domestiques, les thématiques du contrôle sont élargies aux thématiques suivantes :

- Conformité des dispositifs de prétraitement et/ou de maîtrise des débits rejetés : installation, dimensionnement, fonctionnement et entretien ;
- Gestion des matières premières, réactifs, produits, sous-produits et déchets : prévention des déversements accidentels, modalités d'évacuation et de traitement ;
- Gestion des eaux pluviales.

Ainsi, un contrôle de conformité consiste à vérifier l'adéquation des dispositions d'assainissement et de prévention des pollutions.

### **Article 13 : Modalités particulières de réalisation des branchements dans le cadre de travaux sur les réseaux publics d'assainissement**

Conformément aux articles L.1331-2 et L.1331-6 du Code de la Santé Publique, GPS peut faire exécuter d'office les branchements de tous les immeubles riverains, partie comprise sous le domaine

public jusque et y compris le regard le plus proche des limites du domaine public, lors de la construction d'un nouveau réseau public d'eaux usées.

GPS peut, dans ce cadre, se faire rembourser auprès des propriétaires de tout ou partie des dépenses entraînées par les travaux d'établissement de la partie publique du branchement, dans des conditions définies par l'Assemblée délibérante.

Pour les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau d'eaux usées, la partie du branchement située sous le domaine public, jusque et y compris le regard le plus proche des limites du domaine public, est réalisée par le propriétaire, selon la procédure et les modalités décrites aux articles 6, 7, 8 et 9.

Par ailleurs, si GPS constate une absence de travaux de création de branchement d'une construction nouvelle raccordable au réseau d'eaux usées, celle-ci pourra exécuter d'office ces travaux et les facturer au propriétaire de l'immeuble concerné.

#### **Article 14 : Régime des extensions réalisées sur l'initiative des particuliers**

Si le raccordement d'une parcelle nécessite un branchement de plus 50 mètres linéaires en domaine public, le régime des extensions sur l'initiative des particuliers s'applique.

En cas d'extensions 3 cas existent :

- La parcelle est située en zone d'assainissement collectif (cf. annexe 7) et n'est pas desservie par les réseaux publics : la réalisation d'une extension pour arriver au droit de la parcelle depuis le domaine public est réalisée par GPS à sa charge,
- La parcelle est située en zone d'assainissement collectif, est desservie par les réseaux publics au droit de la parcelle, mais le particulier souhaite pour des raisons qui lui sont propres réaliser un branchement de plus 50mètres linéaires en domaine public : la réalisation d'une extension pour arriver au droit de la parcelle depuis le domaine public est réalisée par GPS à la charge du Particulier,
- La parcelle n'est pas située en zone d'assainissement collectif et n'est pas desservie par les réseaux publics : GPS **peut décider** de la réalisation d'une extension pour arriver au droit de la parcelle depuis le domaine public. Cette extension est réalisée par GPS à la charge du Particulier. En cas de refus de GPS, le Particulier devra mettre en place une installation d'assainissement autonome (se référer au règlement d'assainissement non collectif),

Dans le cas où les engagements de remboursement des dépenses seraient faits conjointement par plusieurs usagers, la collectivité détermine la répartition des dépenses entre ces usagers en se conformant à l'accord spécial intervenu entre eux.

A défaut d'accord spécial, la participation totale des usagers dans la dépense de premier établissement est partagée entre eux proportionnellement aux distances qui séparent l'origine de leurs branchements de l'origine de l'extension.

## **Article 15 : Surveillance, entretien, réparations et renouvellement des branchements situés sous le domaine public**

Les branchements particuliers sous domaine public sont incorporés au réseau public dès réception par GPS du certificat de conformité des installations d'assainissement.

La surveillance, l'entretien, les réparations et le renouvellement de tout ou partie des branchements situés sous le domaine public sont à la charge de GPS.

Dans le cas où le regard de branchement se situe dans l'enceinte privée de l'immeuble, celui-ci ne pourra être entretenu, réparé ou renouvelé par GPS.

Dans le cas où il serait constaté par GPS que les dommages, y compris ceux causés aux tiers, sont dus à la négligence, à l'imprudence ou à la malveillance d'un usager, les interventions pour entretien ou réparations sont à la charge du propriétaire concerné.

La responsabilité de GPS ne saurait être engagée lors d'incidents survenant sur une installation non-conforme au présent règlement, ou dont les effluents rejetés ne sont pas autorisés au collecteur public.

Le service d'assainissement de GPS est en droit d'exécuter d'office, après information préalable de l'usager, sauf cas d'urgence, et aux frais de l'usager s'il y a lieu, tous les travaux dont il serait amené à constater la nécessité, notamment en cas d'inobservation du présent règlement ou d'atteinte à la sécurité, ou d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental, sans préjudice des sanctions prévues à l'article 71.

En l'absence de regard de limite de propriété, l'entretien, la réparation ou le renouvellement du branchement est à la charge du propriétaire depuis l'habitation jusqu'au collecteur public.

Il incombe à l'usager de prévenir immédiatement le service assainissement de GPS de toute obstruction, de toute fuite ou de toute anomalie de fonctionnement qu'il constate sur son branchement.

## **Article 16 : Conditions de suppression et de modification des branchements**

Lorsque la transformation d'un immeuble entraîne la modification du branchement, les frais correspondants sont totalement à la charge de la personne ou des personnes ayant déposé le permis de démolir ou de construire.

La suppression totale du branchement est exécutée aux frais du demandeur sous le contrôle de GPS ou de son prestataire.

L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans suivi d'effet, aux sanctions définies par les textes en vigueur.

## **CHAPITRE III DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES DES RESEAUX**

Les dispositions constructives doivent respecter les prescriptions du Fascicule 70 et les prescriptions du cahier des prescriptions techniques joint au règlement.

## CHAPITRE IV EAUX USEES DOMESTIQUES

### Article 17 : Définition des eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets issus des cuisines, salles de bains, machines à laver, sèche linge) et les eaux vannes (urines, matières fécales).

Cas particulier :

- dans les maisons à usage d'habitation, les siphons de sols intérieurs sont raccordés au collecteur des eaux usées.
- les siphons de sol extérieurs placés sous un dispositif de puisage sont raccordés au collecteur des eaux usées. Par ailleurs ce dispositif doit être surélevé ou borduré pour limiter l'intrusion d'eaux pluviales dans le collecteur des eaux usées.
- les siphons de sol intérieurs et extérieurs des locaux à ordures ménagères sont raccordés au collecteur des eaux usées. L'intrusion d'eaux pluviales sera limitée par la couverture des locaux.
- les eaux issues des pompes à chaleur sont raccordées au collecteur des eaux usées.

### Article 18 : Obligation de raccordement

**L'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique rend obligatoire le raccordement des immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès, soit par une voie privée soit par une servitude de passage. Ce raccordement (y compris les branchements intérieurs) doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.**

Les travaux de raccordement, y compris ceux concernant la partie publique du branchement, sont à la charge du propriétaire.

L'obligation de raccordement s'applique également aux immeubles situés en contrebas de la chaussée. Dans ce cas, le raccordement doit être doté d'équipements anti-retour à la charge du propriétaire, afin de se prémunir le cas échéant d'une mise en charge accidentelle du collecteur public. De plus, les réseaux et tous leurs accessoires situés sous le niveau de la voirie doivent être étanches. Le dispositif nécessaire au relevage des eaux usées est à la charge financière du propriétaire de l'immeuble.

Il est précisé que les modifications de branchement sont exclusivement à la charge des usagers.

Si l'obligation de raccordement n'est pas respectée dans le délai imparti, GPS peut procéder, après mise en demeure, aux travaux nécessaires, y compris en domaine privé, aux frais du propriétaire (Art. L 1331-6 du Code de la Santé Publique).

Un immeuble existant, riverain d'un réseau d'assainissement, peut être exonéré de se raccorder temporairement ou définitivement s'il entre dans le champ des exonérations prévues par l'arrêté interministériel du 19 juillet 1960 complété par l'arrêté du 28 février 1986 (immeuble non habité, insalubre, devant être démolé ou difficilement raccordable) et dans la condition qu'il dispose d'une installation d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement et conforme au règlement d'assainissement non collectif.

Cette demande d'exonération doit être explicitement faite par écrit au service Assainissement de GPS par le propriétaire concerné, et approuvée par cette dernière.

En application de l'arrêté du 17 décembre 2008 (article L. 2224-9 du Code général des collectivités territoriales), toute personne s'alimentant en eau, totalement ou partiellement, à une source autre qu'un service public (telle que puits, captage sur source ou cours d'eau, citerne, etc.), doit en faire la déclaration à sa mairie. Pour la fraction de cette eau générant un rejet d'eaux usées collectées par le service assainissement collectif, la redevance d'assainissement leur est applicable dans les conditions fixées par le présent règlement.

Entre la mise en service du réseau de collecte et le raccordement de l'immeuble, ou de l'expiration de ce délai de 2 ans, GPS perçoit auprès des propriétaires des immeubles raccordables une somme équivalente à la redevance instituée en application de l'article L 2224-12-2 du Code général des collectivités territoriales.

Les propriétés raccordables c'est-à-dire toutes les propriétés comprises dans les zones d'assainissement collectif identifiées sur la carte de synthèse du zonage des eaux usées annexée au présent règlement (annexe 7) non raccordées et dont le réseau à proximité a été mis en service depuis plus de deux ans ont l'obligation de se raccorder dès l'adoption du présent règlement.

Si GPS n'a pas reçu le dossier de demande de raccordement dûment complété et présentant notamment un devis de raccordement dans un délai de 6 mois à compter du courrier de notification de l'obligation de raccordement, la majoration de la redevance d'assainissement de 400 % est appliquée. Si les travaux de raccordement ne sont pas effectifs dans un délai de 1 an à compter du courrier de notification de l'obligation de raccordement, la majoration de la redevance d'assainissement de 400 % est appliquée.

Conformément à l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées sont équipés d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire assure l'entretien régulier et qu'il fait périodiquement vidanger par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département, afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Cette obligation ne s'applique ni aux immeubles abandonnés, ni aux immeubles qui, en application de la réglementation, doivent être démolis ou doivent cesser d'être utilisés, ni aux immeubles qui sont raccordés à une installation d'épuration industrielle ou agricole, sous réserve d'une convention entre la commune et le propriétaire définissant les conditions, notamment financières, de raccordement de ces effluents privés

Les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées sont nécessairement situés dans les zones d'assainissement non collectif identifiées sur la carte de synthèse du zonage des eaux usées annexée au présent règlement (annexe 8).

Faute par le propriétaire de respecter ces obligations GPS peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

## **CHAPITRE V EAUX USEES AUTRES QUE DOMESTIQUES**

### **Article 19 : Définition des eaux usées autres que domestiques**

Sont classés dans les eaux usées autres que domestiques tous les effluents provenant d'une utilisation de l'eau autre que domestique. Il s'agit notamment des rejets d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Les eaux usées autres que domestiques sont classées en deux catégories :

- les eaux usées non domestiques
- les eaux usées non domestiques assimilables à des eaux usées domestiques : les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques, selon l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte, sont définies dans le présent règlement. Les règles de gestion de ces eaux seront les mêmes que celles régissant la gestion des eaux usées domestiques sur le territoire de GPS.

Les eaux de lavage des piscines et de lavage des filtres sont des eaux usées.

Les eaux usées issues des siphons de sol intérieurs des parkings couverts sont des eaux usées autres que domestiques. Dans les immeubles collectifs comprenant des parkings couverts, les siphons de sol sont raccordés au collecteur des eaux usées via un système de prétraitement du type séparateur à hydrocarbures.

Les eaux issues d'un réseau de chauffage urbain sont des eaux usées.

### **Article 20 : Conditions de raccordements pour le rejet des eaux usées non domestiques**

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, la collectivité n'est pas tenue d'accepter ces rejets au réseau public.

Préalablement à tout rejet dans les ouvrages publics, les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de rejet au réseau public par GPS. Elles seront rejetées soit dans le réseau d'eaux usées, soit dans le réseau d'eaux pluviales en fonction de leur qualité et de leur température. Cette autorisation peut être suivie par la signature d'une convention de déversement établie entre GPS, son délégataire et le producteur du rejet, fixant les conditions de ce rejet, ainsi que du prétraitement, et de l'autocontrôle.

L'autorisation de déversement est attribuée dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées autres que domestiques et la capacité des installations publiques à les recevoir (réseaux d'eaux usées et station d'épuration).

La nature quantitative et qualitative des rejets est précisée aux établissements avant leur raccordement au réseau d'évacuation public dans les autorisations de déversement, complétées de conventions spéciales de déversement si l'effluent a des caractéristiques le nécessitant.

Les conditions de raccordement applicables sont celles précisées au chapitre 4 du présent règlement. Des prescriptions techniques complémentaires s'appliquent néanmoins, comme indiquées dans les articles suivants.

### **Article 21 : Demande d'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques**

La demande de déversement d'eaux usées non domestiques sera formulée auprès de GPS et donnera lieu à l'établissement d'une autorisation prévue à l'article 19 du présent règlement.

Toute modification de la nature ou de l'importance de volume ou débit des eaux usées non domestiques rejetées, ainsi que tout changement de propriétaire ou d'utilisateur seront signalés à GPS et feront l'objet d'une nouvelle autorisation.

Concernant les rejets d'eaux usées assimilées domestiques, se référer à l'article 23.

En cas de rejet non domestique déjà effectif et non autorisé, l'établissement concerné devra solliciter GPS pour régulariser sa situation dès la publication du présent règlement.

L'absence d'autorisation constitue une infraction prévue par l'article L 1337-2 du code de la santé publique. Est puni de 10 000 euros d'amende le fait de déverser des eaux usées non domestiques dans le réseau public de collecte des eaux usées sans autorisation ou en violation des prescriptions de cette autorisation.

Une autorisation temporaire de déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement de la collectivité peut être accordée à tout demandeur, sous réserve de respect de contraintes particulières relatives :

- à la capacité de transport et de traitement du système d'assainissement,
- au point de déversement dans le réseau,
- à la qualité des effluents,
- au débit du rejet,
- à la durée du déversement,
- à la remise en état des réseaux.

Ces dispositions s'appliquent entre autres aux eaux d'exhaure de chantier.

Toute demande de déversement temporaire doit être adressée par courrier à GPS au moins soixante jours avant la date du début de déversement souhaitée.

Le rejet d'eaux claires dans le réseau est détaillée à l'article 36.

## **Article 22 : Caractéristiques techniques des branchements pour les rejets d'eaux usées non domestiques**

Les propriétés rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvues d'un branchement distinct pour ces eaux :

- un branchement pour les eaux usées domestiques et assimilées domestiques,
- un branchement pour les eaux usées non domestiques.

Chacun de ces branchements devra être pourvu d'un regard de diamètre 1000 mm minimum agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé après la limite de propriété et accessible, sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du service d'assainissement à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer les rejets de l'établissement du réseau public sera mis en place sur les différents branchements pour assurer la protection du rejet public contre des rejets non-conformes à l'autorisation de déversement.

Les conditions techniques particulières d'établissement de ces branchements seront le cas échéant définies dans l'autorisation de déversement et l'arrêté d'autorisation de travaux.

Des dispositifs de prétraitement pourront être demandés en domaine privé en amont de la boîte de branchement eaux usées, selon l'article 28 du présent règlement.

## **Article 23 : Arrêté d'autorisation de déversement et convention spéciale de déversement**

L'arrêté d'autorisation de déversement fixe les conditions de déversement des eaux usées non domestiques aux collecteurs publics et la durée de l'autorisation.

Assorti le cas échéant d'une convention spéciale de déversement, il est établi à la suite d'une enquête particulière par les agents du Service assainissement de GPS ou toute entreprise qu'elle mandate. Il fixe le débit maximal et la qualité du rejet autorisé, la nature et l'origine des eaux à évacuer selon leurs caractéristiques physiques et chimiques et les flux de pollutions admis (moyenne annuelle et pointe horaire).

Il comprend également les prescriptions particulières de mise en place, de surveillance et d'entretien des dispositifs de prétraitement des eaux usées et/ou des eaux pluviales, de stockage, d'infiltration et d'évacuation des eaux pluviales générées par l'établissement.

En amont de l'instruction de l'arrêté d'autorisation de déversement, deux bilans analytiques 24H asservis aux débits (prélèvements continus pendant 24H à température contrôlée) doivent être réalisés par et à la charge de l'établissement, selon les modalités définies par GPS et par des laboratoires agréés, afin d'indiquer les moyens à mettre en œuvre pour le traitement éventuel des effluents avant déversement dans les réseaux de collecte et définir les modalités de mise en place d'une redevance spécifique si besoin.

Les autocontrôles obligatoires selon l'article 6 de l'arrêté du 22 juin 2007 modifié par l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectifs seront précisés dans l'arrêté autorisant le raccordement et seront transmis à GPS suivant les modalités précisées dans l'arrêté.

#### **Article 24 : Les contrôles de conformité des établissements produisant des eaux usées non domestiques**

La délivrance par GPS d'une autorisation de déversement ou l'établissement d'une convention spéciale de déversement d'un établissement produisant des eaux usées non domestiques est conditionnée au fait que ses installations d'assainissement soient conformes.

Ainsi, le contrôle de conformité des installations d'assainissement d'un établissement produisant des eaux usées non domestiques est réalisé pour chaque mutation ou dans le cas de l'établissement d'une autorisation de déversement ou d'une convention spéciale de déversement.

Dans le cadre d'une mutation, le coût de ce contrôle est supporté par l'établissement. Le contrôle est réalisé par le prestataire du choix du propriétaire de l'établissement.

Dans le cadre de l'établissement d'une autorisation de déversement ou d'une convention spéciale de déversement, si l'établissement fait partie d'une opération groupée de contrôles lancée par GPS, le contrôle est pris en charge par GPS et réalisé par son prestataire. Si l'obtention d'une autorisation de déversement ou d'une convention spéciale de déversement est à l'initiative de l'établissement alors ce contrôle préalable est pris en charge par l'établissement. Le contrôle est alors réalisé par le service assainissement ou un prestataire mandaté par GPS.

Les différentes thématiques de contrôle sont obligatoirement les suivantes :

- Séparativité des eaux usées et pluviales ;
- Effectivité de la collecte des eaux usées non domestiques ;
- Conformité des dispositifs de prétraitement et/ou de maîtrise des débits rejetés : installation, dimensionnement, fonctionnement et entretien ;
- Gestion des matières premières, réactifs, produits, sous-produits et déchets : prévention des déversements accidentels, modalités d'évacuation et de traitement ;
- Modalités de mise en œuvre de l'autosurveillance des rejets d'eaux usées non domestiques et/ou pluviales, le cas échéant ;
- Examen des données d'autosurveillance : conformité par rapport à la réglementation en vigueur et/ou vis-à-vis de l'autorisation de déversement existante ;
- Gestion des eaux pluviales.

Par ailleurs, afin d'appréhender la qualité et/ou le flux des rejets d'eaux usées non domestiques de l'établissement contrôlé, des prestations complémentaires sur les points de rejet associés peuvent être commandées par GPS :

- une ou plusieurs mesures de débit ;
- des prélèvements ;

- des analyses.

Ainsi, un contrôle de conformité consiste à vérifier l'adéquation des dispositions d'assainissement et de prévention des pollutions, mises en place par l'établissement pour plusieurs thématiques. Selon les spécificités de l'établissement considéré, certaines thématiques peuvent ne pas être contrôlées. Par exemple, la thématique « effectivité de la collecte des eaux usées non domestiques » ne sera vérifiée que pour les établissements possédant un process industriel.

En cas de non-conformité du rejet des branchements des établissements produisant des eaux usées non domestiques, le propriétaire du branchement dispose d'un délai de 6 mois maximum pour effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité. Ce délai est également valable pour l'obtention de la conformité des autres thématiques de contrôle.

Selon le Code de la Santé publique et par délibération de GPS, la redevance d'assainissement est majorée de 100 % pour tout propriétaire dont le branchement d'eaux usées non domestiques n'aura pas été mis en conformité dans le délai précisé ci-dessus.

### **Article 25 : Les rejets d'eaux usées assimilées domestiques**

Tout propriétaire d'un immeuble produisant des eaux usées assimilées domestiques possède un droit de raccordement au réseau public d'eaux usées, dans la limite des capacités de transport ou d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. GPS peut fixer des prescriptions techniques applicables au raccordement d'un établissement produisant des eaux usées assimilées domestiques en fonction des risques résultant des activités exercées et de la nature des eaux usées qu'ils produisent. Ces prescriptions sont édictées lors de l'établissement du constat de conformité, l'établissement d'une autorisation de déversement n'étant plus obligatoire. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Les activités visées dans cet article issues de l'annexe1 de l'arrêté du 21 décembre 2007 sont les suivantes :

- Activités de commerce de détail, c'est-à-dire de vente au public de biens neufs ou d'occasion essentiellement destinés à la consommation des particuliers ou des ménages ;
- Activités de services contribuant aux soins hygiène des personnes, laveries automatiques, nettoyage à sec de vêtements, coiffure, établissements de bains-douches ;
- Activités d'hôtellerie, résidences de tourisme, camping et caravanage, parcs résidentiels de loisirs, centres de soins médicaux ou sociaux pour de courts ou de longs séjours, congrégations religieuses,
- Hébergement de militaires, hébergement d'étudiants ou de travailleurs pour de longs séjours, centres pénitenciers ;
- Activités de services et d'administration pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement des besoins visés à l'article R. 213-48-1 du code de l'environnement :

- Activités de restauration, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter ;
- Activités d'édition à l'exclusion de la réalisation des supports ;
- Activités de production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision, d'enregistrement sonore et d'édition musicale, de production et de diffusion de radio et de télévision, de télédiffusion, de traitement, hébergement et de recherche de données ;
- Activités de programmation et de conseil en informatique et autres services professionnels et techniques de nature informatique ;
- Activités administratives et financières de commerce de gros, de poste et de courrier, de services financiers et d'assurances, de services de caisses de retraite, de services juridiques et comptables, activités immobilières ;
- Activités de sièges sociaux ;
- Activités de services au public ou aux industries comme les activités d'architecture et d'ingénierie,
- Activités de contrôle et d'analyses techniques, activités de publicité et d'études de marché, Activités de fournitures de contrats de location et de location bail, activités de service dans le domaine de l'emploi, activités des agences de voyage et des services de réservation ;
- Activités d'enseignement ;
- Activités de services d'action sociale, d'administrations publiques et de sécurité sociale, ainsi que les activités administratives d'organisations associatives et d'organisations ou d'organismes extraterritoriaux ;
- Activités pour la santé humaine, à l'exclusion des hôpitaux généraux et spécialisés en médecine ou chirurgie ;
- Activités de services en matière de culture et de divertissement, y compris les bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles ;
- Activités d'exploitation d'installations de jeux de hasard ;
- Activités sportives, récréatives et de loisirs ;
- Activités des locaux permettant l'accueil de voyageurs.

Ces derniers paient la redevance pour pollution des eaux facturée par le service de distribution de l'eau au même titre qu'un usager domestique.

## **Article 26 : Cessation, mutation et transfert de l'autorisation de déversement**

L'autorisation de déversement n'est pas transférable d'un usager à un autre. Chaque nouvel usager doit faire, à sa demande, l'objet d'une autorisation propre.

L'autorisation n'est pas transférable d'un immeuble à un autre. Il en est de même en cas de division de l'immeuble, chacune des fractions devant alors faire l'objet d'une autorisation distincte.

## **Article 27 : Conditions générales d'admissibilité des eaux usées non domestiques et valeurs limites des substances nocives dans les eaux usées non domestiques**

Tout effluent d'eaux usées et plus particulièrement les effluents d'eaux usées non domestiques doivent à minima :

- a) être neutralisés à un pH supérieur ou égal à 5,5 et inférieur ou égal à 8,5 (9,5 en cas de neutralisation alcaline);
- b) être ramenés à une température inférieure ou au plus égale à 25 ° C;
- c) ne pas contenir de composés cycliques hydroxylés, ni de leurs dérivés halogénés;
- d) être débarrassés des matières flottantes, déposables ou précipitables susceptibles, directement ou indirectement après mélange avec d'autres effluents, d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages, de nuire au fonctionnement ou à la dévotion finale des boues des ouvrages de traitement (notamment les graisses, métaux lourds et micropolluants) ou de développer des gaz nuisibles ou incommodes intervenants dans le réseau;
- e) ne pas contenir plus de 600 mg/l de matières en suspension (MES);
- f) présenter une demande chimique en oxygène (DCO) inférieure ou égale à 2 000 mg/l;
- g) présenter une demande biochimique en oxygène à 5 jours (DBO5) inférieure ou égale à 800 mg/l;
- h) présenter un rapport DCO/DBO5 <2.5
- i) présenter une concentration en azote total inférieure ou égale à 150 mg/l, si on l'exprime en azote élémentaire, ou 200 mg/l si on l'exprime en ions ammonium;
- j) présenter une concentration en phosphore total, exprimé en phosphore élémentaire (P), inférieure ou égale à 50 mg/l;

Ces valeurs sont conformes à l'Arrêté du 2 février 1998 relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau ainsi qu'aux émissions de toute nature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation modifié par l'Arrêté du 17 juin 2014-art 10.

K) ne pas renfermer de substances capables d'entraîner :

- la destruction de la vie bactérienne des stations d'épuration
- la destruction de la vie aquatique sous toutes ses formes à l'aval des points de déversement des collecteurs publics dans les fleuves, cours d'eau ou canaux.

L) Présenter un équitox conforme à la norme NF EN ISO 6341 (mai 1996).

Les flux relatifs à ces différents paramètres seront précisés dans l'autorisation spéciale de déversement, et/ou dans la convention spéciale de déversement des eaux usées non domestiques. Des conditions plus restrictives pourront être appliquées suivant les cas, en particulier si les débits rejetés au collecteur public sont importants, ou si le projet est lié à d'autres obligations réglementaires portées par d'autres organismes extérieurs (DRIEE, etc.).

Dans le cas des effluents non domestiques rejetés au réseau de collecte des eaux pluviales, ces rejets doivent respecter les normes de compatibilité du milieu naturel en vigueur, soit le bon état écologique des eaux de surface selon la Directive Cadre sur l'Eau, et documents opposables associés. Ils doivent également respecter les prescriptions particulières établies dans l'autorisation de déversement, voire la convention spéciale de déversement.

Tout effluent d'eaux usées et plus particulièrement les effluents d'eaux usées non domestiques doivent à minima respecter les prescriptions de rejet comprises dans les arrêtés préfectoraux d'autorisation afférents aux stations d'épuration d'Evry, de Corbeil, de Boissetes et de Valenton.

La teneur maximale en substances nocives des eaux usées industrielles, au moment de leur rejet dans les réseaux publics, sera précisée dans l'arrêté d'autorisation de déversement et éventuellement dans la convention spéciale de déversement. Pour déterminer ces valeurs, il sera tenu compte des flux polluants générés ainsi que des capacités du réseau d'assainissement à l'aval du branchement. Les valeurs maximales sont les suivantes :

<b>Paramètres</b>	<b>Concentration maximale (mg/l)</b>
DBO <sub>5</sub>	800
DCO	2000
MES	600
Azote total (Nt)	150
Phosphore total (Pt)	50
Fer (Fe) + Aluminium et composés (Al)	5
Cadmium et composés (Cd)	0,2
Chlorure (Cl <sup>-</sup> )	500
Sulfate (SO <sub>4</sub> <sup>2-</sup> )	400
Sulfures (S <sup>2-</sup> )	8
Chrome hexavalent et composés (Cr)	0,1
Chrome total et composés (Cr)	0,5
Cuivre et composés (Cu)	0,5
Zinc et composés (Zn)	2
Mercurure et composés (Hg)	0,05
Nickel et composés (Ni)	0,5
Argent et composés (Ag)	0,1
Plomb et composés (Pb)	0,5
Arsenic (As)	0,1
Fluorure et composés (F)	15
Cyanure et composés (CN <sup>-</sup> )	0,1
Phénol	0,1
Etain et composés (Sn)	2
Manganèse et composés (Mn)	1
Métaux lourds totaux	15
Indice phénol	0,3
Composés organiques du chlore et du brome	5
Composés organiques halogénés AOX ou EOX	1
Hydrocarbures totaux	10

HAP	0,05
PCB	0,05

Ces valeurs limites sont issues de l'article 32 de l'arrêté du 2 février 1998 relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau ainsi qu'aux émissions de toute nature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation modifié par l'arrêté du 17 juin 2014 article 8. Ces valeurs maximales peuvent évoluer en fonction de la réglementation en vigueur et des contraintes liées au système d'assainissement du territoire de GPS.

Cette liste n'est pas exhaustive et d'autres contraintes pourront être imposées dans le cadre de l'arrêté d'autorisation de déversement. Les flux seront déterminés en fonction du débit de rejet et seront mentionnés dans la convention spéciale de déversement.

### **Article 28 : Dispositifs de prétraitement**

Afin de respecter les critères d'admissibilité des effluents dans le réseau public, certaines eaux usées autres que domestiques peuvent être amenées à subir un prétraitement avant leur rejet dans le réseau public.

Les dispositifs de prétraitements sont indiqués par GPS dans l'autorisation de déversement, la convention spéciale de déversement, ou dans le constat de conformité en fonction des caractéristiques du rejet et de la capacité des ouvrages de traitement de GPS. Ils sont à dimensionner en fonction des débits, mettre en place, surveiller, entretenir à minima une fois par an et renouveler par le propriétaire des installations concernées.

En particulier, les établissements principaux pour lesquels un tel dispositif est obligatoire sont les suivants :

Établissements	Type de prétraitement
Les cuisines (collectivités, restaurants <sup>1</sup> , hôtels, cantines <sup>1</sup> , activités de préparation de repas <sup>1</sup> , etc.)	Séparateurs à graisses, et éventuellement protection par séparateur à féculs, débourbeur.
Stations-service automobile et postes de lavage automobile	Décanteur-séparateur à hydrocarbures (rétention des huiles minérales, d'essence, de pétrole, de gasoil, etc).

<sup>1</sup> Pour les activités de préparation de repas, la restauration rapide (sur place ou à emporter) et/ou traditionnelle la mise en place d'un bac à graisses est systématiquement exigée. Cet ouvrage de prétraitement obligatoire est entretenu et vidangé à minima tous les ans par une société spécialisée dont la filière d'évacuation ou de traitement des déchets est conforme à la réglementation en vigueur. A tout moment, le propriétaire de l'établissement doit pouvoir justifier de ces dispositions en fournissant les bordereaux de suivi de déchets et les factures d'entretien de l'ouvrage de prétraitement. Par ailleurs, dans le cas de bac de rétention d'huile sous éviers, une filière d'évacuation agréée des huiles usagées doit être mise en place. A tout moment, le propriétaire de l'établissement doit pouvoir justifier de cette disposition en fournissant les bordereaux de suivi de déchets et les factures de la société agréée d'enlèvement et de traitement des huiles en centre agréé.

Garages automobiles et ateliers mécaniques, dépôts de carburants, atelier de nettoyage chimique, etc.	Séparateur à hydrocarbures et éventuellement protection par préfiltre coalescence post-filtration
Laboratoires de boucherie, charcuterie, triperie	Dégrillage, séparateur à graisses.
Parkings souterrains	Décanteur-séparateur à hydrocarbures (rétention des huiles minérales, d'essence, de pétrole, de gasoil, etc).
Autre type d'activité industrielle, artisanale ou commerciale	Prétraitement(s) à adapter au cas par cas.

Le dimensionnement des installations de prétraitement doit être calculé conformément à la réglementation en vigueur, complétée le cas échéant par les instructions techniques de la collectivité et du Service d'assainissement (annexe n°6). La vérification de leur existence, de leur dimensionnement adéquat, et de leur bon entretien fait partie des contrôles de conformité visés aux articles 10, 11, 12, 24 du présent Règlement.

Prescriptions particulières relatives aux stockages de produits liquides :

Pour déterminer la hiérarchisation des situations, 3 critères sont pris en considération:

- la présence ou non d'un exutoire (réseau d'eaux usées ou d'eaux pluviales, milieu naturel (eau ou sol)) à proximité du lieu de stockage
- le type de produit stocké (produit ménager ou non; un produit non ménager étant considéré plus dangereux qu'un produit ménager)
- le volume total stocké pour chaque type de produit.

Les **situations** suivantes seront déclarées **non-conformes** et nécessiteront la mise en place de bacs de rétention :

- Au moins un exutoire à proximité du stockage et ce quelles que soient la quantité et la nature de produit.
- Absence d'exutoire à proximité du stockage mais stockage d'un volume total de plus de 15L de produits ménagers.
- Absence d'exutoire à proximité du stockage mais stockage d'un volume total de plus de 5L de produits non ménagers.

En effet, tout stockage d'un liquide susceptible de créer une pollution de l'eau ou du sol doit être muni d'une capacité de rétention supérieure ou égale à la plus grande des valeurs suivantes :

- 100 % de capacité du plus gros contenant,
- 50 % du volume total stocké.

**Article 29 : Neutralisation ou traitement préalable des eaux usées autres que domestiques**

Doivent subir une neutralisation ou traitement préalable avant leur rejet dans les réseaux de collecte publics, les eaux usées autres que domestiques contenant des substances susceptibles d'entraver par leur nature ou leur concentration le bon fonctionnement des réseaux, des stations d'épuration et la sécurité du personnel.

Ce sont notamment :

- des acides libres,
- des matières à réaction fortement alcaline en quantités notables,
- certains sels à forte concentration, et en particulier des dérivées de chromates et bichromates,
- des poisons violents et notamment des dérivées de cyanogène,
- des hydrocarbures, des huiles, des graisses et des féculs,
- des gaz nocifs ou des matières qui, au contact de l'air dans les égouts, deviennent explosifs,
- des matières dégagant des odeurs nauséabondes,
- des eaux radioactives,
- des eaux colorées

### **Article 30 : Prélèvements et contrôles des eaux usées non domestiques**

Les établissements rejetant des Eaux Usées non domestiques sont soumis à un autocontrôle défini dans l'autorisation et/ou la convention de déversement.

Outre les analyses prévues dans l'autorisation et/ou la convention spéciale de déversement, des prélèvements et contrôles pourront être effectués à tout moment par GPS ou un prestataire mandaté par celle-ci dans les regards de branchement, afin de vérifier si les eaux usées autres que domestiques déversées dans le réseau public sont en permanence conformes aux prescriptions et correspondent à l'autorisation de déversement établie et/ou à la convention spéciale de déversement.

Les analyses seront faites par tout laboratoire accrédité COFRAC ou agréé par le Ministère en charge de l'environnement.

Si les rejets ne sont pas conformes aux critères définis ci-avant et/ou dans les autorisations de déversement, les autorisations de déversement peuvent être immédiatement suspendues. En cas de danger pour la salubrité publique, le milieu naturel, le système global d'assainissement, les usagers ou personnel d'exploitation, le Service d'assainissement de GPS ou autres administrations compétentes se réservent le droit d'obturer le branchement concerné ou suspecté.

Les frais de contrôle, ainsi que les frais liés à une éventuelle pollution des réseaux, ouvrages de traitement, de même que tous les frais pouvant résulter directement ou indirectement de ces non-conformités seront supportés par le propriétaire de l'établissement concerné si un résultat au moins démontre que les effluents ne sont pas conformes aux prescriptions, sans préjudice des sanctions prévues à l'article 71 du présent règlement.

### **Article 31 : Obligation d'entretien des installations de prétraitement**

Les dispositifs de prétraitement prévus par les autorisations et/ou les conventions spéciales de déversement et/ou les constats de conformité, devront être en permanence maintenus en bon état de fonctionnement. Les usagers doivent pouvoir justifier auprès de GPS du bon état d'entretien de ces installations. Un cahier d'entretien de ces installations devra être tenu à jour par chaque propriétaire et transmis à la collectivité annuellement.

En particulier, les séparateurs à hydrocarbures, huiles et graisses, les bacs à féculés, les débourbeurs devront être vidangés régulièrement et les bordereaux d'évacuation conservés et transmis à GPS, selon la fréquence indiquée dans l'autorisation et/ou la convention de déversement, ou sur simple demande de GPS.

L'absence de prétraitement et/ou le défaut d'entretien et/ou la non efficacité des installations de prétraitement, constatés par GPS ou toute entreprise qu'elle mandate, sont soumis à la majoration de la redevance épuration, prévue à article L. 1331-8 du Code de la Santé Publique, dans la limite de 400% fixée par la collectivité.

L'utilisateur, en tout état de cause, demeure seul responsable de ses installations.

### **Article 32 : Paiement des frais d'établissement, suppression, modification de branchement**

Toute opération d'établissement, suppression, modification d'un branchement d'eaux usées autres que domestiques donne lieu au paiement par le propriétaire du coût des travaux selon les dispositions de l'article 7. Les dispositions de l'article 14 s'appliquent pour les extensions de réseaux réalisées sur l'initiative de l'établissement.

## CHAPITRE VI EAUX PLUVIALES

### Article 33 : Définition des eaux pluviales

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel. Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de surverses de châteaux d'eau ne sont pas systématiquement assimilées à des eaux pluviales. Le service d'assainissement se prononcera au cas par cas.

GPS n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Les eaux de vidange des piscines publiques ou privées sont considérées comme des eaux claires pouvant être rejetées au collecteur des eaux pluviales.

Le rejet de ces eaux se fera exclusivement par temps sec de manière à limiter la surcharge des collecteurs d'eaux pluviales par temps de pluie et après déchloration.

### Article 34 : Définition de la notion de surface imperméabilisée

La notion de surface imperméabilisée est définie selon le type d'habitat concerné :

- Habitat individuel : la surface imperméabilisée correspond à la surface bâtie au sol
- Habitat ou établissement collectif, activités économiques, projets publics : la surface imperméabilisée correspond à la somme des surfaces au sol non infiltrantes, bâties et non bâties (parkings, voiries, etc.), multipliées par leur coefficient de ruissellement si celui-ci est connu (rejoignant la notion de surface active).

Les coefficients de ruissellement pris en compte pour une pluie d'occurrence 30 ans sur le territoire de GPS sont les suivants :

Type de surface (S)	Coefficient de ruissellement (C)
Pleine terre	0,30
Terre végétale sur dalle ou « evergreen »	0,50
Toiture terrasse végétalisée	0,75
Toitures	0,95
Voiries, parkings, enrobés	0,95
Pavés non jointés	0,75
Surfaces en stabilisé	0,80

## **Article 35 : Principes généraux de gestion des eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements**

**Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques du territoire de GPS ne sont pas admises directement dans le réseau public.**

**Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est adopté sur l'ensemble du territoire de GPS. Il implique la mise en place de solutions d'infiltration permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales vers les collecteurs publics.**

En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence 30 ans et d'une durée de 4 heures, soit 60 mm en 240 minutes. Soit 600 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé ou 6 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisés (toitures, voiries et surface semi-perméable en tenant compte de leur coefficient d'apport respectif). A noter qu'au-delà d'un évènement pluvieux d'occurrence 30 ans, les ouvrages alors saturés devront avoir une conception qui permette un écoulement de surface générant le moins d'impact possible. **En aucun cas, les réseaux d'eaux pluviales de la voie publique, alors saturés, ne pourraient être un exutoire aux surverses des ouvrages pleins.**

En cas de nappe peu profonde, l'ouvrage de gestion des eaux pluviales devra privilégier une injection horizontale pour ne pas la contaminer. De même tout rejet dans un puits est formellement interdit.

Il est préconisé que les ouvrages de gestion des eaux pluviales soit positionnés à plus de 4 mètres des murs mitoyens.

Ces ouvrages doivent être accessibles et visitables par un nombre de regards d'accès suffisant et équipés de manière à en permettre l'entretien dans des conditions de sécurité.

De manière exceptionnelle et sur la base de production de pièces justificatives, le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public. Le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare aménagé (1 l/s/ha). Les pièces justificatives admises sont les suivantes :

- Etude de sols incluant des tests de perméabilité inférieure à  $1 \times 10^{-6}$  m/s. Ces tests devront être des tests Porchet ou Matsuo réalisés aux profondeurs et à l'emplacement des ouvrages d'infiltration projetés. Les tests Lefranc ne sont pas adaptés et seront systématiquement refusés.
- Relevé piézométrique montrant la présence de nappe subaffleurante (moins de 2 mètres du terrain naturel)

Le manque de surface disponible ne constitue pas une justification.

En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1l/s.

Le requérant devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordement. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès conforme à la norme NF120, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

#### Permis de construire pour les constructions individuelles :

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sols même si une étude de sol (reconnaissance pédologie et test de perméabilité) est recommandée.

#### Permis de construire pour les constructions collectives (permis d'aménager, immeubles collectifs) :

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leur maîtres d'œuvre. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaires de réseau publics. La méthode de dimensionnement retenue sera la méthode des pluies avec comme station de référence Orly.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les eaux pluviales de chaque lot.

#### Permis de construire pour les extensions :

Lors d'une extension de la partie bâtie il sera imposé aux pétitionnaires et aux aménageurs de gérer les eaux pluviales de l'extension sans générer de rejets supplémentaires d'eaux pluviales. Ils peuvent cependant revoir la gestion du ruissèlement des eaux pluviales avec pour objectif le « zéro-rejet » sur la totalité de la partie bâtie.

Ces prescriptions sont reprises dans la carte de zonage des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de GPS et annexée au présent règlement (annexe n°10).

Tous les dispositifs d'infiltration ou de stockage à mettre en place dans le cadre de la gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge du pétitionnaire.

Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être inspectés et entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit leur efficacité et à minima une fois par an. Cet entretien est à la charge du propriétaire du dispositif.

### **Article 36 : Dépollution des eaux pluviales générées par les parkings et voiries**

Les eaux de pluie transitant sur une zone de voirie ou de parkings privés sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées de manière alternative (noues, filtre planté de roseaux) avant leur infiltration à la parcelle ou leur rejet au réseau (si dérogation acceptée par GPS).

#### Pour les constructions neuves ou travaux de réhabilitation :

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 20 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Ces techniques alternatives devront prévoir, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux, etc.

Considérant que la majeure partie de la pollution est concentrée dans les premières pluies, il conviendra de dimensionner les ouvrages de dépollution sur la base d'une pluie trimestrielle de 13 mm, soit 130 m<sup>3</sup> par hectares imperméabilisé (130 m<sup>3</sup>/ha). Ce dimensionnement, visant à agir sur l'aspect qualitatif des eaux de ruissellement pluvial ne remet pas en cause la règle quantitative des 600 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé qui reste la règle générale. Les mètres cubes dépollués viennent en déduction du volume de stockage défini à partir de la règle quantitative citée précédemment.

Une vanne de confinement devra également équiper le système, cette vanne devra être fonctionnelle et accessible afin de pouvoir isoler le parking en cas de pollution accessible ou de travaux d'entretien.

Au-delà de 10 places poids-lourd, un ouvrage de traitement type décanteur particulière devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative de dépollution. En cas d'aménagement de cet ouvrage en amont d'un ouvrage de rétention, celui-ci devra être muni d'un bypass pour réaliser l'entretien et d'une vanne d'obturation,

#### Pour les installations antérieures à 2023 :

Au-delà de 40 places véhicules légers ou 20 places poids-lourds, la dépollution des eaux pluviales doit-être assurée :

Si un séparateur à hydrocarbure est en place et est correctement dimensionné, le traitement des eaux pluviales est jugé conforme,

En l'absence de séparateur à hydrocarbures, une étude de faisabilité visant à recourir aux techniques alternatives sera imposée,

La dépollution sera assurée par une technique alternative, un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux ... et le dimensionnement respectera la règle qualitative énoncée précédemment des 130 m<sup>3</sup>/ha.

Si la mise en œuvre de ces techniques s'avère impossible technique, la mise en place d'un décanteur particulière sera acceptée par dérogation.

A noter qu'au-delà de 40 places de véhicules légers ou 20 places poids-lourds, une vanne de confinement devra équiper le système.

### **Article 37 : Rejet d'eaux d'exhaures dans les réseaux et ouvrages publics de collecte des eaux pluviales**

Les rejets d'eaux de pompage (chantier construction d'immeubles, travaux de génie civil, travaux publics) ou de rabattement de nappe sont considérés comme des rejets d'eaux non domestiques. Ces types d'eaux, assimilés à des eaux claires, doivent être rejetés après autorisation prioritairement au réseau d'eaux pluviales. Ce rejet doit subir à minima un prétraitement permettant de respecter les valeurs limites de SEQ classe vert (Voir annexe 3).

Cette demande d'autorisation de rejet ne substitue en aucun cas à un éventuel dossier au titre de la Loi sur l'Eau (articles L.214-1 et L. 214-3 du code de l'environnement).

Toute demande de déversement d'eaux claires doit faire l'objet d'une instruction par la collectivité, la demande doit parvenir au moins 60 jours calendaires avant la date de début de déversement souhaitée dans le réseau public. La demande devra préciser :

- Coordonnées complètes de l'entreprise en charge du rejet d'eaux claires, de la maîtrise d'ouvrage, ainsi que leur n° SIRET et n° NAF,
- Les coordonnées d'un interlocuteur ou n° d'astreinte joignable 24/24 et 7j/7j,
- Point de rejet au réseau public envisagé,
- Nature des eaux produites sur le chantier (exhaure, eaux usées, etc.) et leur débit associés
- Date de démarrage du rejet et durée prévisionnel du déversement,
- Description des prétraitements,
- Qualité des eaux d'exhaures sur les paramètres suivants : MES, DCO, DBO<sub>5</sub>, Azote global, Phosphore total, hydrocarbures.

Cette demande de rejet peut être réalisée conjointement à la demande de rejet d'autorisation temporaire d'eaux usées décrite à l'article 20.

### **Article 38 : Rejet d'eaux de sources et drainage agricole**

Les rejets d'eaux de sources et de drainage agricole sont considérés comme des rejets d'eaux non domestiques. De par le volume rejeté et leur dureté, ces eaux provoquent des dysfonctionnements dans les ouvrages de collecte. De plus, elles ne font pas partie de la compétence assainissement portée par GPS. Leur rejet dans le réseau public, qu'il soit eaux usées ou eaux pluviales, est interdit et les propriétaires des parcelles d'où proviennent ces rejets doivent les gérer à la parcelle ou avec l'assistance de la commune.

Les drains périphérique de protection des bâtiments sont considérés comme des ouvrages de gestion des eaux pluviales et sont donc raccordable au réseau public selon les conditions décrites au chapitre VI.

## **CHAPITRE VII INSTALLATIONS SANITAIRES INTERIEURES**

### **Article 39 : Dispositions générales**

L'aménagement des installations sanitaires intérieures des immeubles est réalisé sous la responsabilité exclusive du propriétaire et relève du règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique.

Les raccordements effectués entre les canalisations posées sous le domaine public et celles posées à l'intérieur des propriétés, y compris les jonctions de tuyaux de descente des eaux pluviales, sont également à la charge exclusive des propriétaires. Les canalisations et les ouvrages de raccordement doivent assurer une parfaite étanchéité.

Les usagers raccordés au réseau public antérieurement à la date d'application du présent règlement devront apporter à leurs frais toutes modifications utiles à leurs installations intérieures pour les rendre conformes aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et du présent règlement.

### **Article 40 : Contrôle de conformité obligatoire lors des mutations**

A chaque mutation immobilière, le vendeur devra produire un certificat attestant de la conformité des installations d'assainissement de son bien et du branchement associé.

Ce contrôle est obligatoire et réalisé par GPS ou son prestataire. Il est pris en charge financièrement par le propriétaire du ou des branchements concernés.

La validité du certificat de conformité est fixée à 10 ans en l'absence de mutation immobilière. En cas de mutation, un nouveau contrôle devra être systématiquement produit en amont de la mutation immobilière.

### **Article 41 : Indépendance des réseaux intérieurs d'eau potable et d'eaux usées et pluviales**

Tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées et pluviales est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées et pluviales pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

### **Article 42 : Etanchéité des installations et protection contre le reflux des eaux**

Pour empêcher les reflux d'eaux usées et pluviales des collecteurs publics dans les caves, sous-sols et cours lors de leur élévation jusqu'au niveau de la chaussée, les canalisations intérieures et, notamment, leurs joints, sont établis de manière à résister à la pression correspondante au niveau fixé ci-dessus.

Afin d'empêcher les intrusions d'eau, les seuils des clôtures, portes ou portails devront être à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie publique (bordure de trottoir ou axe médian de la chaussée).

De même, tout orifice sur ces canalisations ou sur les appareils reliés à ces canalisations, situés à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doit être normalement obturée par un tampon étanche résistant à ladite pression.

Enfin, tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le collecteur public devra être muni d'un dispositif anti-refoulement contre le reflux des eaux usées et pluviales. Si la continuité d'écoulement doit être assurée, elle le sera par un dispositif élévatoire.

Les frais d'installation, l'entretien et les réparations de ces dispositifs sont à la charge totale du propriétaire.

Toute inondation intérieure, due soit à l'absence de dispositif de protection ou à son mauvais fonctionnement, soit à l'accumulation des propres eaux de l'immeuble pour une cause quelconque, ne saurait être imputée à GPS ou à ses prestataires.

### **Article 43 : Séparation des eaux**

Il est interdit d'évacuer des eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales et réciproquement. A l'intérieur des propriétés, les canalisations et chutes d'eaux usées doivent être indépendantes des canalisations et chutes d'eaux pluviales.

L'ensemble des installations d'assainissement doivent être strictement séparatives.

En particulier, les siphons de sols intérieurs sont obligatoirement raccordés sur le réseau d'eaux usées. Les regards mixtes sont interdits.

La circulation de l'air devra rester libre entre le collecteur public et les événements établis sur les chutes ou descentes d'eaux usées. Il sera prévu obligatoirement au moins un événement en toiture par habitation raccordée dont la section sera au moins équivalente à un tuyau circulaire de huit centimètres de diamètre.

### **Article 44 : Broyeurs d'éviers**

L'évacuation par les collecteurs d'eaux usées ou d'eaux pluviales des ordures ménagères même après broyage préalable est interdite.

#### **Article 45 : Descentes de gouttières**

Les descentes de gouttières doivent être complètement indépendantes et ne doivent servir en aucun cas à l'évacuation des eaux usées.

Au cas où elles se trouvent à l'intérieur de l'immeuble, les descentes de gouttières doivent être accessibles à tout moment grâce à la mise en place d'un regard de pied de chute ou d'un système de dégorgement

#### **Article 46 : Pose de siphons**

Tous les appareils raccordés doivent être munis de siphons empêchant la sortie des émanations provenant du réseau public d'eaux usées et l'obstruction des conduites par l'introduction de corps solides. Tous les siphons sont conformes à la normalisation en vigueur.

Le raccordement de plusieurs appareils à un même siphon est interdit.

Aucun appareil sanitaire ne peut être raccordé sur la conduite reliant une cuvette de toilettes à la colonne de chute.

#### **Article 47 : Toilettes**

Les toilettes seront munies d'une cuvette siphonnée qui doit pouvoir être rincée moyennant une chasse d'eau ayant un débit suffisant pour entraîner les matières fécales.

Toute intrusion de corps solides dans les toilettes et en particulier de lingettes et de protections périodiques est interdite.

#### **Article 48 : Mise en conformité des installations intérieures**

GPS se réserve le droit de vérifier ou de faire vérifier, avant tout raccordement au réseau public, que les installations intérieures remplissent bien les conditions requises dans le présent règlement.

Concernant les modalités du contrôle de conformité se référer aux articles 10, 11 et 12.

#### **Article 49 : Siphons de cour**

Les siphons de cour, recueillant les eaux pluviales provenant des cours d'immeubles, doivent être pourvus d'un dispositif (grille, panier amovible, volume de dessablage...) empêchant la pénétration des matières solides dans les canalisations d'eaux pluviales.

Cette disposition est également valable pour les grilles ou les avaloirs situés à proximité des zones de marchés.

## **Article 50 :     Suppression des anciennes installations**

Conformément à l'article L. 1331-5 du Code de la santé publique, dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire. Faute par le propriétaire de respecter les obligations édictées aux articles L. 1331-1, L. 1331-4 et L. 1331-5, la collectivité peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables conformément à l'article L. 1331-6 du Code de la santé publique.

Les dispositifs de traitement et d'accumulation ainsi que les fosses septiques, mis hors service ou rendus inutiles pour quelque cause que ce soit, sont vidangés et curés. Ils sont soit comblés, soit désinfectés s'ils sont destinés à une autre utilisation.

## **CHAPITRE VIII RESEAUX PUBLICS SOUS EMPRISES PRIVEES**

Ce chapitre concerne les réseaux publics existants et situés sous domaine privé.

Il est établi qu'une zone d'inconstructibilité doit être respectée au droit des ouvrages et des réseaux d'assainissement publics en domaine privé ayant fait l'objet d'une servitude.

Les ouvrages et réseaux d'assainissement présents sur le domaine privé ne devront subir aucune dégradation.

Un accès libre et permanent aux ouvrages et réseaux d'assainissement publics doit alors être maintenu.

Si des réseaux publics d'assainissements sont localisés en domaine privé mais n'ont pas fait l'objet de l'établissement de servitudes administratives auprès de GPS, l'opérateur a l'obligation de le signaler à GPS afin que celle-ci puisse procéder à la régularisation de la situation et constituer un acte de servitude.

## CHAPITRE IX RESEAUX PRIVES

Ce chapitre concerne les réseaux privés.

### **Article 51 : Dispositions générales**

Tous les travaux nécessaires à la collecte et à l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales d'une opération privée sont à la charge de son opérateur.

Les réseaux sont obligatoirement du type séparatif.

Dans la mesure du possible, tous les branchements particuliers nécessaires pour l'assainissement des divers lots prévus dans une opération doivent obligatoirement être réalisés, tout au moins pour leur partie comprise sous les voies publiques ou privées :

- soit en une seule fois si l'opération est prévue le long d'une voie desservie par une canalisation d'assainissement ;
- soit en même temps que la conduite principale si la desserte de l'opération nécessite la réalisation d'une extension du réseau d'assainissement.

Cette disposition est applicable également aux voies privées, celles-ci étant appelées à être incorporées, à plus ou moins brève échéance, dans le domaine public.

### **Article 52 : Règles techniques d'établissement des projets d'assainissement**

Ces règles sont celles de :

- l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (circulaire n° 77.284 Int. du 22 juin 1977) ;
- du C.C.T.G., notamment du fascicule 70 ;
- des cahiers de prescriptions techniques annexés au présent règlement.

### **Article 53 : Formalités à accomplir avant le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme**

Dans le cadre de l'instruction de tous les permis de construire, et conformément à l'article R 431-9 du Code de l'urbanisme, l'opérateur adresse à la commune instructrice des plans du projet indiquant les équipements privés d'eaux usées et d'eaux pluviales projetés et les modalités techniques selon lesquelles ceux-ci seront raccordés ou non aux réseaux publics.

Le projet doit indiquer, notamment, le nombre de logements à construire, la surface totale du terrain, celle des parties bâties et des bassins d'apports ainsi que les surfaces imperméabilisées, le plan détaillé des réseaux côtés en NGF précisant les diamètres, les sens d'écoulement et les tracés des conduites accompagnés des notes de calculs les justifiant, le nombre et l'emplacement des regards,

la nature des canalisations, les profondeurs des réseaux. Le dossier doit également les notes de calcul des volumes de rétention, le détail des ouvrages spécifiques, le nombre de places de parking et leurs affectations...

Un exemplaire du projet est transmis par la commune instructrice à GPS, pour avis.

GPS retourne à la commune instructrice un avis concernant l'assainissement projeté, comportant ses compléments, demandes, observations et réserves éventuelles.

Suite à l'obtention du permis de construire ou de lotir, toutes les modifications ayant pu intervenir sur le projet initialement approuvé devront faire l'objet d'un nouvel accord du service Assainissement de GPS, qui devra être informé, en temps utile, du commencement des travaux, qui aura fait l'objet d'une déclaration en trois exemplaires à la mairie concernée (R.421-40 du Code de l'Urbanisme).

#### **Article 54 : Contrôle des travaux**

GPS, ainsi que ses prestataires, visitent et vérifient l'exécution et la conformité des travaux. En conséquence, ses représentants auront libre accès sur les chantiers et seront habilités à émettre auprès de l'opérateur ou de son représentant des avis ou observations sur la façon dont les travaux sont exécutés, de manière à ce qu'ils soient conformes aux prescriptions du présent document.

#### **Article 55 : Utilisation du réseau public pour les périodes de chantier**

Préalablement à la période de chantier, l'opérateur devra solliciter une autorisation temporaire de déversement (se conférer à l'article 21).

Toute perturbation grave se produisant sur le réseau public du fait des travaux impliquant la responsabilité de l'opérateur ou de ses entrepreneurs, entraînera une remise en état immédiate à la charge de ces derniers ou une prise en charge financière des travaux réalisés par GPS et/ou ses prestataires pour assurer le bon fonctionnement du ou des réseaux.

Par ailleurs, GPS et/ou ses prestataires peuvent alors procéder aux travaux indispensables aux frais du responsable.

#### **Article 56 : Raccordement au réseau public**

La partie du raccordement au réseau public d'eaux usées, située en domaine public, sera réalisée sous le contrôle de GPS et de ses prestataires, y compris le regard en limite de propriété, aux frais de l'opérateur, selon la procédure décrite au chapitre II.

Le raccordement sera mis en service après la réception des ouvrages tel que défini ci-dessous.

#### **Article 57 : Contrôle de conformité des rejets des réseaux privés**

Se référer à l'article 10.

## **Article 58 : Conditions d'intégration d'ouvrages privés dans le domaine public**

Lors de l'aménagement de réseaux qui intégreront le patrimoine public, l'avis de GPS devra être sollicité le plus amont possible et au plus tard lors de la demande de permis de construire ou d'aménager. Les prescriptions générales que ces ouvrages devront respecter sont détaillées dans les cahiers des prescriptions techniques annexés au présent règlement (annexes 5 et 6).

Dans le cas où l'une de ces dispositions ne pouvait pas être respectée, la collectivité se réserve le droit de refuser la rétrocession de ces ouvrages.

## **Article 59 : Convention de gestion des réseaux privées en amont des rétrocessions**

Dans le cas d'aménagement sur une durée importante ou phasée en plusieurs parties, une convention de gestion des réseaux peut être signée entre GPS et l'aménageur en amont de la rétrocession.

Les réseaux faisant l'objet de cette convention devront respectés les conditions suivantes :

- Présenter un écoulement hydraulique cohérent vis-à-vis des réseaux publics, des ouvrages en gestion privée ne pourront pas être intercalés entre les ouvrages en gestion publics, rétrocedée ou sous convention de gestion,
- Respecter les points énoncés aux articles 15.1, 15.2 et 15.3 du Cahier de prescriptions techniques en annexe 5, tout document demandé devant être fournis en amont de la signature de la convention,

En cas de non-respect de ces points, la proposition de convention de gestion sera systématiquement refusée.

De plus, tous travaux rendus nécessaire suite à des malfaçons ou usures anormales lors l'exploitation de ces ouvrages seront à la charge de l'aménageur, sous surveillance et validation de GPS.

## **CHAPITRE X PAIEMENT DES PRESTATIONS, REDEVANCES**

### **Article 60 : Redevance d'assainissement collectif**

Conformément aux dispositions des articles R2224-19, R2224-19-1, R.2333-121 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, une redevance d'assainissement est applicable à tous les usagers du Service d'Assainissement collectif et aux personnes assimilées.

Sont usagers toutes les personnes raccordées au réseau d'assainissement pour le déversement de leurs eaux usées. Sont assimilées aux usagers toutes les personnes raccordables au réseau d'assainissement dans les conditions définies par l'article 18.

### **Article 61 : Taxe d'assainissement collectif pour les habitations raccordables et non raccordées**

Conformément au Code de la Santé publique et sur délibération de GPS, une taxe d'assainissement est fixée pour les habitations raccordables et non raccordées au réseau d'assainissement, équivalente à la redevance d'assainissement instaurée par GPS (se conférer à l'article 18 alinéa).

### **Article 62 : Assiette et taux de la redevance d'assainissement**

La redevance due pour la collecte, le transport et le traitement des eaux usées domestiques, ou usées autres que domestiques, est assise sur la quantité d'eau facturée aux abonnés par le service de distribution de l'eau, ou prélevée sur toute autre source d'eau lorsque les usagers s'alimentent en eau, partiellement ou totalement, à une autre source que celle de GPS.

Pour l'évacuation des eaux usées non domestiques, la redevance due est établie suivant l'arrêté d'autorisation de déversement, et le cas échéant suivant la convention spéciale de déversement établie entre l'établissement et GPS.

Le taux de la redevance – en euro par mètre cube d'eau – et la date d'exigibilité sont déterminés par l'assemblée délibérante de GPS.

Une majoration de 400% la redevance est appliquée aux propriétaires refusant l'accès partiel ou total à leur propriété et/ou refusant la vérification de l'intégralité des installations privées d'assainissement, des personnels de GPS et/ou de son mandataire. Cette disposition est appliquée après mise en demeure, notifiée en recommandé avec accusé de réception, fixant un délai d'1 mois pour la réalisation de l'enquête de conformité.

### **Article 63 : Cas des usagers s'alimentant en tout ou partie à une autre source de distribution que le réseau public**

En application des dispositions de l'article R2224-19-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, toute personne raccordée ou tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et s'alimentant en eau totalement ou partiellement à une source autre qu'un service public doit en faire la déclaration à la mairie.

Le nombre de mètres cube d'eau prélevés à la source privée est déterminé par un dispositif de comptage posé et entretenu aux frais de l'utilisateur.

En l'absence de dispositifs de comptage ou de justification de la conformité des dispositifs par rapport à la réglementation ou en l'absence de relevé, la redevance d'assainissement est calculée sur la base de critères permettant d'évaluer le volume d'eau prélevé et prenant en compte notamment la surface de l'habitation et le nombre d'habitants.

#### **Article 64 : Redevance d'assainissement applicable aux eaux usées non domestiques**

En application du décret 67-945 du 24 Octobre 1967, les établissements industriels, commerciaux ou artisanaux raccordés à un réseau public d'évacuation des eaux, sont soumis au paiement de la redevance d'assainissement, sauf cas particuliers, visé à l'article 62.

L'assiette de la redevance pourra subir une correction dont les coefficients sont fixés par GPS pour tenir compte du degré de pollution et de la nature du déversement, ainsi que de l'impact réel de ce dernier sur le service rendu par la collectivité.

#### **Article 65 : Participation financières spéciales applicables aux usées non domestiques**

Si le rejet d'eaux usées non domestiques entraîne pour le réseau et la station d'épuration des contraintes spéciales d'équipement et d'exploitation, l'autorisation de déversement pourra être subordonnée à des participations financières aux frais de premier équipement, d'équipement complémentaire et d'exploitation, à la charge de l'auteur du déversement, en application du Code de la santé publique. Celles-ci sont définies par la convention spéciale de déversement établie selon le modèle en vigueur à GPS. Elles sont cumulables avec la redevance assainissement.

#### **Article 66 : Redevance d'assainissement applicable aux déversements temporaires y compris aux rejets d'eaux d'exhaures**

Tout déversement temporaire quel que soit l'exutoire public où a lieu le déversement donne lieu au paiement, par le demandeur, d'une redevance d'assainissement fixée selon les dispositions et tarifs arrêtés par GPS.

#### **Article 67 : Cas des exploitations agricoles**

Pour les usagers ayant la qualité d'exploitant agricole, la redevance est assise sur le nombre de mètres cubes d'eau prélevés (Service public d'eau potable de GPS) servant à leur consommation professionnelle rejetés dans le réseau d'assainissement.

### **Article 68 : Participation financière des propriétaires d'immeubles neufs à l'assainissement collectif (PFAC)**

Conformément aux articles L.1331-7 et L.1331-7-1 du Code de la Santé Publique, à l'article 30 de la loi de finance rectificative pour 2012 (n°2012-254) remplaçant la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE) par la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC), et à la délibération de GPS, les propriétaires des immeubles raccordés au collecteur public sont astreints à verser une Participation pour le financement de l'assainissement collectif, appelée PFAC, pour tenir compte de l'économie réalisée par eux, en évitant la mise en place d'une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle.

Sont concernés par cette participation tous les immeubles dont les eaux usées rejetées sont issues d'utilisations d'eaux assimilables à un usage domestique.

Les modalités financière et de perception de la PFAC par GPS sont définies par délibération.

La PFAC est instaurée sur l'ensemble du territoire de GPS.

La PFAC est cumulable avec les redevances dues dans le cadre du déversement d'effluents domestiques et non domestiques.

### **Article 69 : Paiement des redevances et taxes d'assainissement**

La facturation et l'encaissement des redevances et taxes d'assainissement sont à la charge de GPS. Toute demande de dégrèvement de ces redevances et taxes pour cause de fuite d'eau potable sera étudiée par GPS.

Un dégrèvement de la redevance d'assainissement pourra être accordé si une fuite non détectable survient après un compteur, à condition que l'eau perdue n'emprunte pas le réseau d'eaux usées. Les fuites dues à des appareils ménagers, équipements sanitaires ou de chauffage ne sont pas couvertes. Le dispositif s'applique aux consommations anormales. La consommation du demandeur est jugée anormale si le volume d'eau consommé depuis le dernier relevé excède le double du volume d'eau moyen consommé dans le même local d'habitation pendant une période équivalente au cours des 3 années précédentes.

Le demandeur devra adresser à GPS un dossier de demande de dégrèvement contenant les pièces suivantes :

- demande circonstanciée de l'utilisateur,
- schéma de localisation explicite de la fuite,

- factures des travaux de réparation des installations privées d'eau potable uniquement effectués par un professionnel,
- L'index du compteur à la date de réparation (chiffres noirs),

Les taxes et redevances sont dues par les usagers ou assimilés (raccordés) dès que le branchement est réalisé et utilisé.

A défaut de paiement des taxes et redevances d'assainissement (et donc implicitement à défaut de paiement de la facture d'eau potable) une lettre de relance précisant une nouvelle échéance de règlement est adressée à l'abonné. Des frais pour retard de paiement sont facturés selon les tarifs en vigueur pour couvrir les frais relatifs à l'envoi de ce rappel. Tout défaut de paiement entraîne des poursuites. En cas de non-paiement, le service de l'eau puis la Trésorerie Principale poursuivent le règlement des factures par toutes voies de droit.

## **CHAPITRE XI MANQUEMENTS AU REGLEMENT**

### **Article 70 : Accès des agents de GPS ou mandatés par GPS aux installations d'assainissement**

Les agents du Service d'Assainissement de GPS ou mandatés par le Service Assainissement de GPS ont accès aux propriétés privées pour assurer le contrôle des installations d'assainissement dans le cadre de la compétence de gestion du réseau public d'assainissement.

L'occupant de l'immeuble desservi par l'assainissement collectif est tenu de livrer cet accès au personnel missionné dans les conditions prévues ci-après.

Cet accès doit être précédé d'un avis préalable de visite notifié au propriétaire de l'immeuble concerné et, le cas échéant, à l'occupant des lieux dans un délai raisonnable.

Le propriétaire, ou le cas échéant l'occupant de l'immeuble concerné, doit faciliter l'accès aux agents missionnés, et être présent ou représenté lors de toute intervention du service. Le propriétaire sera informé personnellement du passage des agents chargés de la surveillance et de l'entretien.

Au cas où il s'opposerait à cet accès pour une opération de contrôle, GPS engagera alors les poursuites nécessaires et notamment la majoration de la redevance de 400 % visées à l'article 11.

### **Article 71 : Infractions et poursuites**

Sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, les infractions au présent règlement sont constatées, soit par les agents de GPS, soit par le représentant légal ou le mandataire de GPS.

Ces infractions peuvent donner lieu à des poursuites devant les tribunaux compétents.

Dans le cas de déversements délictueux de conséquences limitées, GPS pourra proposer aux contrevenants le règlement d'une indemnité forfaitaire amiable destinée à couvrir les frais des mesures conservatoires et suspensives de procédure ultérieure.

Si le déversement délictueux est issu d'un collecteur d'eaux pluviales, GPS pourra procéder à son obturation temporaire.

Le fait, en violation de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique, de déverser, sans autorisation, dans le réseau de collecte public, des eaux usées autres que domestiques, est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe (Article R1337-1 du Code de la Santé publique).

### **Article 72 : Voies de recours des Usagers**

En cas de faute de GPS, l'utilisateur qui s'estime lésé peut saisir les tribunaux judiciaires compétents pour connaître des différends entre les usagers d'un service public industriel et commercial et ce service, ou le Tribunal Administratif si le litige porte sur l'assujettissement à la redevance d'assainissement ou le montant de celle-ci.

Préalablement à la saisine des tribunaux, l'usager peut adresser un recours gracieux au Président de la Communauté d'Agglomération.

### **Article 73 : Mesures de sauvegarde en cas de non-respect des autorisations et conventions de déversement**

Si des déversements autres que ceux définis dans les autorisations ou conventions de déversement passées entre GPS et les usagers troublent le fonctionnement des ouvrages et des réseaux d'assainissement, le fonctionnement des stations d'épuration ou portent atteinte à la sécurité du personnel d'exploitation, GPS pourra mettre en demeure l'usager concerné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de cesser tout déversement irrégulier dans un délai inférieur à 48 heures.

Si le déversement ne cesse pas, l'obturation temporaire immédiate du branchement pourra être réalisée par GPS.

Si un établissement industriel raccordé, non titulaire d'une autorisation de déversement, provoque par des rejets intempestifs des préjudices sur les réseaux et ouvrages associés, ou la station d'épuration, le remboursement des frais relatifs à ces travaux et préjudices subis sera demandé par GPS à cet établissement. En cas de désaccord, le litige sera soumis à la juridiction administrative compétente.

Le rétablissement du branchement sera subordonné à l'établissement et la signature par GPS d'une autorisation de déversement.

En cas d'urgence, ou lorsque les rejets sont de nature à constituer un danger immédiat, le branchement peut être obturé sur-le-champ sur constat d'un agent assermenté.

### **Article 74 : Mesures de sauvegarde en cas de déversement non réglementaires sur la voie publique**

Lorsque le service assainissement constate des déversements non réglementaires sur la voie publique provenant d'installations intérieures non-conformes, il met en demeure leur auteur d'aménager lesdites installations dans un délai maximum de deux mois.

Si, passé ce délai le déversement non réglementaire perdure, le service assainissement saisit le Maire de la commune, lieu du déversement.

Celui-ci fait constater par la Police Municipale ou toute autre personne assermentée en présence du service assainissement, les déversements avec établissement d'un Procès-Verbal.

Un courrier de notification de non-respect de l'injonction et d'atteinte à la salubrité publique, accompagné du Procès-Verbal est alors envoyé au pétitionnaire en accusé réception.

Le Maire de la commune concernée ou le Président de GPS peut alors prendre un Arrêté municipal nominatif afin de pouvoir faire exécuter les travaux d'office de manière à faire cesser le déversement délictueux aux frais du pétitionnaire.

Faute de mise en conformité à l'expiration du délai susmentionné, il est procédé à la majoration de 400 % de la redevance assainissement.

## **CHAPITRE XII DISPOSITIONS D'APPLICATION**

### **Article 75 : Application**

Le présent règlement approuvé par délibération de la Communauté d'Agglomération entre en vigueur dès sa publication.

Tout règlement antérieur est abrogé de ce fait.

Il est annexé aux Plans locaux d'urbanisme en vigueur sur les communes du territoire et les communes dont les effluents transitent vers la station d'épuration de GPS.

Le présent règlement approuvé sera affiché en mairies et à GPS pendant deux mois.

Il sera tenu en permanence à la disposition du public en mairies et au siège de GPS.

Il sera consultable sur le site internet de la Communauté d'agglomération.

### **Article 76 : Modification du règlement**

Des modifications au présent règlement peuvent être décidées par GPS et adoptées selon la même procédure que celle suivie pour le règlement initial. Toutefois, ces modifications doivent être portées à la connaissance des usagers du service deux mois avant leur mise en application, pour leur être opposable.

### **Article 77 : Exécution du règlement**

Le Président de la Communauté d'Agglomération, ses agents, ses prestataires, les maires du territoire et des communes dont les effluents transitent vers les ouvrages de traitement, le service de distribution de l'eau potable et le trésorier payeur sont chargés, chacun pour ce qui les concerne, de l'exécution du présent règlement.

## **Annexes**

1. Formulaire de demande d'autorisation de création ou de modification de branchement d'eaux usées
2. Formulaire de demande d'autorisation de création à titre dérogatoire ou de modification de branchement d'eaux pluviales
3. Grille Seq-Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles (Version 2)
4. Produits compatibles avec les membranes du BIOSEP de la station d'épuration d'Evry
5. Cahier des Prescriptions Techniques des canalisations et branchements d'assainissement
6. Cahier des Prescriptions Techniques des ouvrages particuliers
7. Cartes de zonage des eaux usées
8. Spécifications de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, contrôles de réception des réseaux d'assainissement (collecteurs neufs de diamètre inférieur à 1200 mm)
9. Carte de synthèse du zonage des eaux pluviales

**Communauté d'agglomération Grand Paris Sud  
Seine-Essonne-Sénart**

**REGLEMENT DU SERVICE PUBLIC  
D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (SPANC)**

**Règlement de service**

**Version du 09/11/2022**



## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1.</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1.	OBJET DU REGLEMENT .....	4
ARTICLE 2.	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	4
ARTICLE 3.	DEFINITIONS .....	4
ARTICLE 4.	MISSIONS DU SPANC.....	7
ARTICLE 5.	OBLIGATION D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES ET ASSIMILEES DES IMMEUBLES D'HABITATION .	7
ARTICLE 6.	ENTRETIEN ET MAINTIEN EN BON ETAT DE FONCTIONNEMENT DES OUVRAGES D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	8
ARTICLE 7.	DROIT D'ACCES.....	8
Article 7.1	<i>L'accès à la propriété privée</i> .....	8
Article 7.2	<i>L'accès aux ouvrages</i> .....	8
Article 7.3	<i>Mesures coercitives</i> .....	9
<b>CHAPITRE 2.</b>	<b>LES RESPONSABILITES ET OBLIGATIONS DES USAGERS.....</b>	<b>9</b>
ARTICLE 8.	RESPONSABILITES DU PROPRIETAIRE.....	9
ARTICLE 9.	OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE .....	9
ARTICLE 10.	RESPONSABILITES ET OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT .....	10
ARTICLE 11.	ENTRETIEN ET MAINTIEN EN BON ETAT DE FONCTIONNEMENT DES OUVRAGES D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	10
<b>CHAPITRE 3.</b>	<b>L'EXAMEN PREALABLE A LA CONCEPTION .....</b>	<b>11</b>
ARTICLE 12.	RESPONSABILITES ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE.....	11
ARTICLE 13.	CONTROLE DE CONCEPTION ET D'IMPLANTATION .....	12
ARTICLE 14.	DOSSIER DE DEMANDE D'INSTALLATION .....	12
ARTICLE 15.	EXAMEN DE LA CONCEPTION ET DE L'IMPLANTATION D'UNE INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF .	13
ARTICLE 16.	AVIS DU SPANC SUR LE PROJET DE L'INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.....	13
<b>CHAPITRE 4.</b>	<b>L'EXECUTION DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF .....</b>	<b>14</b>
ARTICLE 17.	RESPONSABILITES ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE DANS L'EXECUTION DES INSTALLATIONS.....	14
ARTICLE 18.	OBJET DU CONTROLE DE LA BONNE EXECUTION DES INSTALLATIONS.....	14
ARTICLE 19.	RAPPORT DE VISITE A LA SUITE DU CONTROLE DE BONNE EXECUTION DES OUVRAGES.....	15
<b>CHAPITRE 5.</b>	<b>LE CONTROLE DU FONCTIONNEMENT ET DE L'ENTRETIEN DES INSTALLATIONS .....</b>	<b>15</b>
ARTICLE 20.	OBJET DU CONTROLE .....	15
ARTICLE 21.	MODALITES D'EXECUTION DES CONTROLES DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF .....	16
ARTICLE 22.	PERIODICITE DES CONTROLES .....	17
ARTICLE 23.	ISSUE DU CONTROLE .....	17
ARTICLE 24.	CAS PARTICULIER D'UNE TRANSACTION IMMOBILIERE .....	17
<b>CHAPITRE 6.</b>	<b>LES DISPOSITIONS FINANCIERES .....</b>	<b>17</b>
ARTICLE 25.	FACTURATION DU SERVICE .....	17
ARTICLE 26.	MONTANT DES CONTROLES ET DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES .....	18
ARTICLE 27.	MONTANT DE LA REDEVANCE ANC.....	18
ARTICLE 28.	RECOUVREMENT DES PAIEMENTS (REDEVANCE ANC).....	18

ARTICLE 29.	MAJORATION DES PAIEMENTS .....	19
<b>CHAPITRE 7.</b>	<b>LES SANCTIONS ET VOIES DE RECOURS .....</b>	<b>19</b>
ARTICLE 30.	SANCTIONS POUR OBSTACLE A L'ACCOMPLISSEMENT DES MISSIONS DE CONTROLE .....	19
ARTICLE 31.	SANCTIONS POUR REHABILITATION NON EFFECTUEE DANS UN DELAI ARRIVE A ECHEANCE .....	19
<i>Article 31.1</i>	<i>A la suite de l'acquisition d'un immeuble .....</i>	<i>19</i>
<i>Article 31.2</i>	<i>A la suite d'un contrôle périodique non conforme .....</i>	<i>19</i>
ARTICLE 32.	POURSUITES ET SANCTIONS PENALES .....	20
ARTICLE 33.	VOIES DE RECOURS DES USAGERS .....	20
<b>CHAPITRE 8.</b>	<b>LES DISPOSITIONS D'APPLICATION .....</b>	<b>21</b>
ARTICLE 34.	MODALITES DE COMMUNICATION DU REGLEMENT .....	21
ARTICLE 35.	MODIFICATION DU REGLEMENT .....	21
ARTICLE 36.	DATE D'ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT .....	21
ARTICLE 37.	CLAUSES D'EXECUTION DU REGLEMENT .....	21

# CHAPITRE 1. Dispositions générales

---

## Article 1. Objet du règlement

Conformément à l'article L2224-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le présent règlement de service précise les prestations assurées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), ainsi que les obligations respectives du SPANC d'une part, et de ses usagers d'autres part. La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart (CAGPS) représente le SPANC sur les communes qui ont transféré leur compétence dans le domaine de l'Assainissement Non Collectif (ANC). Les usagers du SPANC sont définis à l'Article 3 ; ils sont soumis à l'ensemble de la réglementation en vigueur en matière d'ANC, notamment les textes législatifs et réglementaires adoptés au niveau national, ainsi que le règlement sanitaire départemental. Les prescriptions du présent règlement ne font pas obstacle au respect de l'ensemble de la réglementation en vigueur.

Le présent règlement n'ajoute pas de contrainte technique supplémentaire par rapport à ces textes, mais il en précise les modalités de mise en œuvre sur son territoire d'application indiqué à l'Article 2.

Le présent règlement est remis à l'utilisateur, lors de l'accès au service, ou par courrier postal ou électronique.

## Article 2. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud auquel la compétence du service public d'assainissement non collectif a été transférée par les communes. Il s'applique donc sur les communes de : Bondoufle, Cesson, Combs-la-Ville, Etiolles, Évry-Courcouronnes, Grigny, le Coudray-Montceaux, Lieusaint, Lisses, Moissy-Cramayel, Morsang-sur-Seine, Nandy, Réau, Ris-Orangis, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Savigny-le-Temple, Soisy-sur-Seine, Tigery, Vert-Saint-Denis et Villabé.

Il s'applique y compris en l'absence de zonage d'eaux usées ou, lorsqu'un zonage existe, en zone d'assainissement non collectif et en zone d'assainissement collectif pour les immeubles qui ne sont pas raccordés au réseau de collecte public.

La communauté d'agglomération Grand Paris Sud est compétente en matière d'assainissement non collectif et sera désignée, dans les articles suivants, par le terme générique de « Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ».

Le présent règlement concerne les installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de demande biochimique en oxygène en 5 jours (DBO5), ci-après désignée par installation inférieure ou égale à 20 Equivalent-Habitant ( $\leq 20$  EH) et les installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j et inférieure à 12 kg/j de DBO5, ci-après désignée par installation supérieure à 20 Equivalent-Habitant et inférieure à 200 EH (de 21 EH à 199 EH).

Le SPANC est chargé de contrôler les installations d'assainissement non collectif qui sont dimensionnées pour traiter des eaux usées produites quotidiennement par 199 équivalents-habitants au plus (voir définitions à l'Article 3).

## Article 3. Définitions

**Assainissement non collectif** : l'assainissement non collectif (aussi désigné « individuel » ou « autonome ») désigne tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration (ou traitement), l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non

raccordés au réseau public d'assainissement. Le système pourra, le cas échéant, recevoir les eaux usées domestiques de plusieurs immeubles.

**Eaux usées domestiques ou assimilées** : elles comprennent l'ensemble des eaux usées domestiques produites dans un immeuble, dont notamment les eaux ménagères ou eaux grises (provenant des cuisines, salles d'eau, salles de bains, buanderie ...) et les eaux vannes ou eaux noires (provenant des WC). Sont exclues des eaux usées domestiques ou assimilées, les eaux pluviales et de ruissellement.

**Eaux pluviales et de ruissellement** : eaux s'écoulant le long de surfaces imperméabilisées (toitures, balcons, chemins d'accès, cours...) provenant de précipitations atmosphériques ou de pratiques humaines (lavage, arrosage...).

**Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)** : service public organisé par une collectivité (commune ou groupement de communes) dotée de la compétence d'assainissement non collectif et qui assure les missions définies par la loi. En premier lieu, une mission obligatoire de contrôles des installations d'assainissement non collectif et suivie le cas échéant, de missions facultatives d'entretien, de réalisation et/ou réhabilitation d'installations, et de traitement des matières de vidange.

Pour le présent règlement, les missions du SPANC se limitent aux missions obligatoires réglementaires, à savoir, les contrôles des installations d'assainissement non collectif.

Le SPANC a également pour rôle d'informer les usagers sur la réglementation en vigueur, sur les différentes filières d'assainissement non collectif réglementaires, ainsi que sur le fonctionnement et l'entretien des installations. Toutefois le SPANC ne réalise ni étude particulière (étude de filière), ni étude de sol, il n'assume pas de mission de maîtrise d'œuvre et il ne peut pas être chargé du choix de la filière. La mission d'information assurée par le SPANC consiste uniquement en des explications sur l'application de la réglementation et sur les risques et dangers que peuvent présenter les installations d'assainissement non collectif pour la santé publique et pour l'environnement, ainsi qu'en la fourniture de renseignements simples et de documents aux usagers.

**Usager du SPANC** : toute personne, physique ou morale, qui bénéficie d'une intervention du SPANC, est un usager du SPANC. Dans le cas général, les usagers du SPANC sont les propriétaires des immeubles équipés d'une installation d'assainissement non collectif, car l'obligation de maintien en bon état de fonctionnement et d'entretien des installations incombe à ces propriétaires en application des dispositions du code de la santé publique relatives à l'assainissement non collectif (article L1331-1-1 notamment).

Les propriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire. Ce dernier intervient alors pour le compte du propriétaire.

Par ailleurs, le SPANC peut fournir des renseignements de nature technique, administrative ou juridique sur l'assainissement non collectif à des personnes qui ne font pas partie des propriétaires ou occupants mentionnés ci-dessus.

**Zonage d'eaux usées** : zonage élaboré par la collectivité compétente en matière d'assainissement ou d'urbanisme, définissant les zones qui relèvent de l'assainissement collectif, dans lesquelles les habitations sont ou seront raccordées à terme au réseau public de collecte des eaux usées, et les zones qui relèvent de l'assainissement non collectif, où le propriétaire d'un immeuble a l'obligation de traiter les eaux usées de son habitation.

**Équivalent-Habitant** : unité de mesure permettant d'évaluer la capacité d'un système d'épuration, basée sur la quantité de pollution émise par personne et par jour. Selon la réglementation en vigueur, le nombre d'Équivalent-Habitant est égal au nombre de pièces principales, à l'exception des établissements recevant du public ou des maisons d'habitation individuelles pour lesquelles le nombre de pièces principales est disproportionné par rapport au nombre d'occupants.

**Immeuble** : terme générique qui désigne indifféremment toute construction utilisée pour l'habitation, qu'elle soit temporaire (mobil-home, caravane...) ou permanente (maison, immeuble collectif...), y compris les bureaux et les locaux affectés à d'autres usages que l'habitat (industriel, commercial et artisanal) non soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), produisant des eaux usées domestiques ou assimilées.

**Immeuble abandonné** : Un immeuble est considéré comme « abandonné » lorsqu'il ne répond pas aux règles d'habitabilité fixées par le règlement sanitaire départemental, donc non entretenu, et qui est sans occupant à titre habituel.

**Pièces principales** : Au sens de l'Article R.111-1 du Code de la construction et de l'habitation, il s'agit des pièces destinées au séjour ou au sommeil (chambre, salon, séjour, salle à manger, bureau, salle de jeux, bibliothèque...). Les pièces de services (cuisine, salle de bain, salle d'eau, toilettes, buanderie...) ne sont pas considérées comme pièces principales.

**Logement individuel** : Logement destiné à l'habitat d'une seule famille (il peut s'agir d'un immeuble individuel ou d'un logement à l'intérieur d'un immeuble collectif)

**Installation d'ANC neuve ou à réhabiliter** : On entend par installation neuve ou à réhabiliter, tout projet de construction d'une nouvelle installation d'ANC ou en remplacement d'une installation déjà existante.

**Fonctionnement par intermittence** : Fonctionnement d'une installation d'assainissement non collectif qui reçoit des effluents de manière discontinue, avec un ou plusieurs intervalle(s). Typiquement, le fonctionnement par intermittence concerne les installations d'assainissement non collectif équipant les résidences secondaires et les résidences alternées qui ne sont occupées qu'une partie de l'année.

**Etude particulière = Etude de filière** : Etude réalisée à l'échelle de la parcelle afin de justifier le choix de la filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre à partir des caractéristiques pédologiques du terrain d'implantation, d'une évaluation de la production d'eaux usées de l'immeuble, et du contexte environnemental.

**Etude de sol** : Analyse pédologique qui permet d'apprécier le sol et son aptitude à épurer ou à infiltrer. Cette étude permet de déterminer les caractéristiques texturales du sol, de détecter les traces d'hydromorphie, de connaître le niveau et la nature du substratum rocheux, lorsque ce dernier se situe à moins de 2 m de profondeur.

**Rapport de visite** : Document établi par le SPANC à la suite d'une intervention de contrôle sur site permettant d'examiner une installation d'assainissement non collectif et/ou son environnement. Le contenu minimal du rapport de visite est défini par la réglementation.

Dans le cas des installations existantes, il énumère les observations réalisées par le SPANC au cours de la visite ainsi que les conclusions résultant de ces observations, notamment en ce qui concerne l'évaluation des dangers pour la santé et des risques de pollution de l'environnement. Il peut également contenir une liste de travaux obligatoires classés le cas échéant par ordre de priorité et des recommandations à l'adresse du propriétaire sur l'accessibilité, l'entretien ou la nécessité de modifier certains ouvrages ou parties d'ouvrages.

Dans le cas des installations neuves ou réhabilitées, il énumère les observations formulées par le SPANC sur le choix de la filière, sur le respect des prescriptions techniques réglementaires, sur d'éventuelles anomalies de réalisation par rapport au projet approuvé par le SPANC et sur d'éventuels dysfonctionnements susceptibles d'engendrer des risques environnementaux, des dangers sanitaires ou des nuisances pour le voisinage.

Dans tous les cas, le rapport de visite indique obligatoirement :

- a) La date de la visite correspondante effectuée par le SPANC pour examiner l'installation d'assainissement non collectif, cette date de visite constituant le point de départ de la durée de validité du rapport en cas de vente de l'immeuble ;

- b) La date prévisionnelle de la prochaine visite effectuée par le SPANC dans le cadre du contrôle périodique de l'installation ;
- c) Les observations réalisées par le SPANC lors de la visite du système d'assainissement et l'évaluation de l'installation au vu des dangers pour la santé des personnes et risques avérés de pollution environnementaux ;
- d) Les recommandations sur l'accessibilité, l'entretien et les modifications à apporter sur l'installation ;
- e) La liste des points contrôlés ;
- f) La liste des travaux, le cas échéant.

En cas de vente, la durée de validité de trois ans de ce rapport de visite, fixée à l'[article L. 1331-11-1 du code de la santé publique](#), s'applique à compter de la date de réalisation du contrôle.

#### **Article 4. Missions du SPANC**

La mission du SPANC vise à vérifier que les installations d'ANC (dont le dimensionnement est inférieur à 200 EH) ne portent pas atteinte à la salubrité publique, ni à la sécurité des personnes, et permettent la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, en identifiant d'éventuels risques environnementaux ou sanitaires liés à la conception, à l'exécution, au fonctionnement, à l'état ou à l'entretien des installations.

Cette mission comprend :

- la vérification technique de la conception et de l'implantation des systèmes nouveaux ou réhabilités (cf. Chapitre 3) ;
- la bonne exécution de ces systèmes nouveaux ou réhabilités ;
- le contrôle diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien des systèmes existants ;
- le contrôle périodique pour les installations ayant déjà fait l'objet d'un contrôle.

Des contrôles techniques peuvent en outre être effectués en cas de nuisances constatées dans le voisinage d'un dispositif d'ANC.

#### **Article 5. Obligation d'assainissement des eaux usées domestiques et assimilées des immeubles d'habitation**

Conformément à l'Article L.1331-1-1 du Code de la santé publique, le traitement par une installation d'assainissement non collectif des eaux usées domestiques ou assimilées des immeubles d'habitation, ainsi que des immeubles produisant des eaux usées de même nature que celles des immeubles d'habitation, est obligatoire dès lors que ces immeubles ne sont pas raccordés directement ou indirectement à un réseau public de collecte des eaux usées pour quelque cause que ce soit (absence de réseau public de collecte ou, lorsque le réseau existe, immeuble dispensé de l'obligation de raccordement ou non encore raccordé). Ces installations doivent être conformes à la réglementation et être contrôlées par le SPANC, selon les modalités déterminées par le présent règlement.

L'utilisation d'un dispositif de prétraitement (bac à graisses, fosse toutes eaux, fosse septique, fosse d'accumulation...) n'est pas suffisante pour épurer les eaux usées. Le rejet direct des eaux usées dans le milieu naturel, ou leur rejet en sortie de bac à graisses, de fosse toutes eaux ou de fosse septique, est interdit. Le rejet d'eaux usées, même traitées, est interdit dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde, sauf cas exceptionnel, le puits d'infiltration pourra être autorisé par le Président ou son représentant légal sur la base d'une étude hydrogéologique demandée au propriétaire et conformément à la réglementation en vigueur.

Le présent article s'applique même en l'absence de zonage d'eaux usées. Le non-respect des stipulations du présent article par le propriétaire d'un immeuble, peut donner lieu aux mesures administratives et/ou aux sanctions pénales mentionnées au Chapitre 7 du présent règlement.

Le présent article ne s'applique ni aux immeubles abandonnés, ni aux immeubles qui, en application de la réglementation, doivent être démolis ou doivent cesser d'être utilisés, ni aux immeubles qui sont raccordés à une installation d'épuration industrielle ou agricole, sous réserve d'une convention entre la collectivité compétente et le propriétaire.

Lorsqu'un immeuble produisant des eaux usées domestiques ou assimilées est raccordable à un réseau public de collecte conçu pour de telles eaux, le propriétaire est tenu obligatoirement de raccorder l'immeuble au réseau public de collecte. Toutefois, jusqu'à ce que le raccordement soit effectivement réalisé, l'obligation de traitement par une installation d'assainissement non collectif s'applique, y compris en zone d'assainissement collectif, avec toutes ses conséquences incluant notamment le contrôle par le SPANC.

## **Article 6. Entretien et maintien en bon état de fonctionnement des ouvrages d'assainissement non collectif**

Sauf convention particulière, les frais d'établissement d'un assainissement non collectif, les réparations, le renouvellement et la mise en conformité des ouvrages sont à la charge du ou des propriétaires de l'immeuble ou des constructions dont les eaux usées sont issues.

Une installation d'ANC regroupée correspond à une installation privative traitant les effluents en provenance d'au moins deux immeubles appartenant à deux propriétaires différents, hors cas d'indivision.

L'établissement d'un système d'assainissement non collectif regroupé pourra faire l'objet d'un accord entre voisins par acte authentique dans le cadre d'une servitude de droit privé et devra respecter les règles de salubrité et répondre aux prescriptions du présent règlement.

Un représentant des propriétaires sera dûment mandaté pour servir d'interlocuteur unique au SPANC.

## **Article 7. Droit d'accès**

### **Article 7.1 L'accès à la propriété privée**

Conformément à l'Article L.1331-11 du Code de la santé publique, les agents du SPANC ou prestataires mandatés du SPANC ont accès aux propriétés privées :

- pour procéder au contrôle des installations d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par le présent règlement ;
- pour procéder à des travaux d'office en application de l'Article L1331-6 du Code de la santé publique.

Le propriétaire doit être présent ou représenté lors de toute intervention du SPANC. Lorsqu'il n'est pas lui-même l'occupant de l'immeuble, il appartient au propriétaire de s'assurer auprès de cet occupant qu'il ne fera pas obstacle au droit d'accès des agents du SPANC.

### **Article 7.2 L'accès aux ouvrages**

Les regards doivent être dégagés et accessibles au moment du contrôle.

L'ouverture des tampons au moment de la visite du SPANC est à la charge du propriétaire (ou occupant). En cas de difficultés pour rendre accessibles les ouvrages ou d'ouvrir les tampons le jour de la visite, le propriétaire ou l'occupant contacte le SPANC afin de trouver une solution pour y remédier.

### **Article 7.3 Mesures coercitives**

Tout propriétaire faisant obstacle au droit d'accès des agents du SPANC est redevable de la pénalité financière mentionnée au chapitre 7 du présent règlement.

## **CHAPITRE 2. Les responsabilités et obligations des usagers**

---

### **Article 8. Responsabilités du propriétaire**

On désigne par propriétaire d'une installation d'assainissement non collectif, le propriétaire de la parcelle sur laquelle est implantée le(s) bâtiment(s) équipé(s) de cette même installation.

Le propriétaire est responsable :

- de la conception et de l'implantation de son dispositif d'ANC qu'il s'agisse d'une création, d'une réhabilitation ou d'un dispositif existant ;
- de la bonne exécution des travaux de son dispositif d'ANC (qui auront lieu prochainement ou qui ont déjà eu lieu) qu'il s'agisse d'une création, d'une réhabilitation ou d'un dispositif d'ANC existant.

Il en est de même s'il modifie de manière durable et significative, par exemple à la suite d'une augmentation du nombre de pièces principales ou d'un changement d'affectation de l'habitation, les quantités d'eaux usées domestiques collectées et traitées par un dispositif existant.

### **Article 9. Obligations du propriétaire**

Le propriétaire a les obligations suivantes :

- assurer l'entretien de son installation et faire procéder à sa vidange périodiquement et autant de fois que nécessaire par une société agréée par le Préfet pour garantir son bon fonctionnement, le bon écoulement et la bonne distribution des eaux et l'accumulation normale des boues conformément aux textes réglementaires en vigueur ;
- procéder aux travaux prescrits, le cas échéant, par le SPANC dans le document délivré à l'issue du contrôle, dans un délai de quatre ans ;
- procéder aux travaux prescrits, le cas échéant, par le SPANC dans le document délivré à l'issue du contrôle dans le cadre d'une cession immobilière, dans un délai d'un an ;
- laisser accéder les agents du SPANC ou prestataires mandatés par le SPANC à leur propriété, sous peine de condamnation à une astreinte en cas d'obstacle à la mission de contrôle (L1331-11 du Code de la Santé Publique) ;
- annexer, à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique, en cas de vente, le document, établi à l'issue du contrôle, délivré par le SPANC ;
- être contraint à payer une astreinte en cas de non-respect de ses obligations (L.1331-8 du code de la santé publique) ;
- être contraint à réaliser les travaux d'office par mise en demeure du Maire ou du Président de la CAGPS au titre de son pouvoir de police (L.1331-6 du code de la santé publique) ;
- être tenu d'équiper son habitation d'un dispositif d'ANC destiné à collecter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales ;

- ne pas modifier l'agencement ou les caractéristiques des ouvrages ou l'aménagement du terrain d'implantation sans avoir informé préalablement le SPANC.

### **Article 10. Responsabilités et obligations de l'occupant**

L'occupant d'une habitation équipée d'un dispositif d'ANC est responsable du bon fonctionnement des ouvrages (dès lors que la conception et l'implantation ainsi que la réalisation ne sont pas mises en cause lors d'un dysfonctionnement, auquel cas seul le propriétaire est responsable).

Pour cela, l'occupant ne devra en aucun cas y déverser tout corps solide ou non, pouvant présenter des risques pour la sécurité ou la santé des personnes, polluer le milieu naturel ou nuire à l'état ou au bon fonctionnement du dispositif.

Cette interdiction concerne en particulier : les ordures ménagères même après broyage, les huiles usagées, les hydrocarbures, les liquides corrosifs, les acides, les médicaments, les peintures, les matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions.

L'occupant devra maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages, ce qui lui impose d'assurer régulièrement les opérations d'entretien définies à l'Article 11.

### **Article 11. Entretien et maintien en bon état de fonctionnement des ouvrages d'assainissement non collectif**

Le propriétaire d'un immeuble équipé d'une installation d'assainissement non collectif est responsable de l'entretien et du bon fonctionnement des ouvrages, afin de préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles et la salubrité. Charge au propriétaire non occupant de régler contractuellement, s'il le souhaite, les modalités de maintien en bon état de l'installation avec l'utilisateur occupant l'immeuble. A cet effet, seules les eaux usées domestiques définies ou assimilées à l'Article 3 du présent règlement sont admises dans les ouvrages d'assainissement non collectif. Il est interdit d'y déverser ou d'y introduire tout corps solide ou non, pouvant présenter des risques pour la sécurité ou la santé des personnes, polluer le milieu naturel ou nuire à l'état ou au bon fonctionnement de l'installation.

Cette interdiction concerne en particulier :

- les eaux pluviales ;
- les eaux de vidanges de piscines provenant de la vidange d'un ou plusieurs bassin(s). Contrairement aux eaux de vidange de la piscine, les eaux de lavage des filtres de piscine peuvent rejoindre le système d'ANC, sauf contre-indication du fabricant du dispositif d'ANC. ;
- les objets non biodégradables (lingettes, préservatifs, serviettes hygiéniques...) ;
- les produits toxiques ou corrosifs (hydrocarbures, acides, peintures, solvants, produits radioactifs...) ;
- les médicaments ;
- les produits d'entretien en quantité excessive (javel, détergents...) ;
- les ordures ménagères même après broyage ;
- les effluents d'origine agricole ;
- les matières de vidange provenant d'une autre installation d'assainissement non collectif ou d'une fosse étanche ;
- les matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions ;
- les huiles usagées même alimentaires.

Tous les regards des ouvrages d'assainissement doivent rester accessibles de manière permanente afin d'assurer leur entretien et leur contrôle. Pour éviter toute corrosion des ouvrages de prétraitement, les ventilations amont et aval doivent être conservées.

Les installations et ouvrages d'assainissement doivent être vérifiés et nettoyés aussi souvent que nécessaire, et vidangés régulièrement par des sociétés agréées.

La hauteur de boues dans les fosses septiques ou fosses toutes eaux ne doit pas dépasser 50 % du volume utile selon la législation en vigueur, une vidange de la fosse étant obligatoire le cas échéant. Les vidanges de boues et matières flottantes des autres systèmes (type filières d'assainissement agréées par le ministère de l'écologie) sont à réalisées suivant les prescriptions d'entretien des fabricants dans les guides d'utilisation.

Chaque propriétaire est responsable de l'élimination de ses matières de vidange. Les opérations de vidange ne peuvent être réalisées que par un vidangeur spécialisé et agréé, l'élimination des matières de vidange doit être effectuée conformément aux dispositions réglementaires. Il est rappelé que le vidangeur est tenu de remettre au propriétaire des ouvrages, et le cas échéant à l'occupant de l'immeuble, un bordereau de suivi des matières de vidange comportant au minimum les indications réglementaires.

Pour les autres dispositifs, le cas échéant, il est conseillé au moins tous les 6 mois d'ôter les matières flottantes du bac à graisses, les évacuer vers une filière agréée, et de laver au jet d'eau le préfiltre sans relarguer les matières dans la filière de traitement (les matériaux filtrants ou le dispositif de filtration peuvent être remplacés si nécessaire). Une vérification régulière du bon fonctionnement d'un éventuel poste de relevage est à effectuer ainsi qu'un nettoyage régulier des différents regards de l'installation.

Le bon fonctionnement des ouvrages impose également :

- de maintenir les ouvrages en dehors de toute zone de circulation ou de stationnement de véhicule (sauf si les ouvrages disposent d'aménagements spéciaux), des zones de culture ou de stockage de charges lourdes ;
- d'éloigner tout arbre et plantation des dispositifs d'assainissement ;
- de maintenir perméable à l'air et à l'eau la surface de ces dispositifs (notamment en s'abstenant de toute construction ou revêtement étanche au-dessus des ouvrages) ;
- de conserver en permanence une accessibilité totale aux ouvrages et aux regards ;
- d'assurer régulièrement les opérations d'entretien en respectant la réglementation en vigueur.

Le non-respect des obligations de maintien en bon état de fonctionnement et d'entretien des ouvrages expose, le cas échéant, le propriétaire aux mesures administratives et aux sanctions pénales mentionnées au chapitre 7 du présent règlement.

## **CHAPITRE 3. L'examen préalable à la conception**

---

### **Article 12. Responsabilités et obligations du propriétaire**

Tout propriétaire qui souhaite équiper son immeuble d'une installation d'ANC ou qui souhaite modifier ou réhabiliter l'installation d'ANC déjà existante, est responsable de sa conception et de son implantation. Il en est de même s'il modifie de manière durable et significative, par exemple à la suite d'une augmentation du nombre de pièces principales ou d'un changement d'affectation de l'immeuble, les quantités d'eaux usées collectées et traitées par une installation d'assainissement non collectif existante.

Il revient au propriétaire de suivre les étapes de la procédure de contrôle définies aux articles suivants.

La conception et l'implantation de tout dispositif, nouveau ou réhabilité, doit être conforme aux prescriptions techniques nationales applicables à ces dispositifs.

Ce contrôle constitue une simple validation de la conception des dispositifs d'ANC, laquelle est de la responsabilité du propriétaire de l'habitation. Il ne se substitue donc pas à une prestation de prescription technique et le SPANC ne pourra en aucun cas être mise en cause en cas de dysfonctionnement.

### **Article 13. Contrôle de conception et d'implantation**

Le contrôle de conception et d'implantation a pour but de vérifier que le projet d'ANC est conforme aux arrêtés du :

- 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 EH ;
- 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ainsi que des réglementations locales (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme par exemple).

### **Article 14. Dossier de demande d'installation**

Tout pétitionnaire d'un permis de construire relatif à un projet nécessitant la réalisation d'une installation d'assainissement non collectif ainsi que tout propriétaire d'une installation d'assainissement non collectif existante qui décide, à son initiative ou qui est tenu, notamment à la suite d'un contrôle diagnostic du SPANC, de modifier ou de réhabiliter cette installation doit informer le SPANC de son projet. Le SPANC lui transmettra alors un dossier de demande d'installation et indiquera l'adresse du site internet de la CAGPS afin de prendre connaissance du présent règlement.

Le dossier de demande d'installation d'un assainissement non collectif comprend, d'une part, un formulaire à remplir, destiné à préciser l'identité du propriétaire et du réalisateur du projet, les caractéristiques de l'immeuble à équiper (notamment sa destination et le nombre de pièces principales), du terrain d'implantation et de son environnement, de la filière et de ses ouvrages réalisés ou à réaliser.

Et d'autre part, une liste de pièces à présenter pour permettre l'examen de conception de son installation, notamment :

- une étude de sol par un bureau d'étude agréé sera obligatoire pour définir le dimensionnement, l'implantation et le type de filière en accord avec la nature du sol et les caractéristiques du terrain ;
- un plan de masse du projet de l'installation et de son implantation (échelle entre 1/200<sup>e</sup> et 1/500<sup>e</sup>) avec l'immeuble, les distances par rapport aux limites de propriété, arbres, habitations, captages d'eau, les limites de la parcelle ;
- un plan en coupe de la filière ;
- le cas échéant, un accord du propriétaire de l'exutoire en cas d'évacuation d'eaux traitées dans le milieu superficiel ;
- le rejet des eaux usées traitées en réseaux d'eaux pluviales est également soumis à autorisation du propriétaire de l'ouvrage de collecte des eaux pluviales.

Ce dossier, qui est rempli par le pétitionnaire et renseigné à partir des documents disponibles à la Collectivité et à l'aide de l'étude particulière de faisabilité et de filière, doit être déposé en un exemplaire au SPANC avant travaux.

## **Article 15. Examen de la conception et de l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif**

Le SPANC examine le projet d'assainissement dès la réception du dossier complet transmis par le propriétaire contenant toutes les pièces mentionnées à l'Article 14.

Cet examen consiste en une étude du dossier fourni, complétée si nécessaire par une visite sur site, qui vise notamment à vérifier :

- l'adaptation du projet au type d'usage, aux contraintes sanitaires et environnementales, aux exigences et à la sensibilité du milieu, aux caractéristiques du terrain et de l'immeuble desservi ;
- la conformité de l'installation envisagée au regard de la législation en vigueur.

Le projet doit être en cohérence avec :

- les prescriptions techniques réglementaires en vigueur, variables en fonction de la charge de pollution organique polluante évaluée en nombre d'équivalent-habitant ;
- les règles d'urbanisme nationales et locales ;
- les réglementations spécifiques telles que les arrêtés préfectoraux définissant les mesures de protection des captages d'eau potable ;
- le règlement sanitaire départemental ;
- les zonages d'assainissement approuvés ;
- le présent règlement de service.

Le SPANC s'assure que l'étude particulière à la parcelle émane d'un bureau d'études de sols mandaté par le propriétaire et s'appuie sur cette étude pour vérifier l'implantation et la conception du projet. Cette étude devra justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet. Elle devra déterminer les possibilités réelles d'assainissement suivant la sensibilité de l'environnement et les caractéristiques du sol en place.

En cas de dossier incomplet, le SPANC notifie au propriétaire ou à son mandataire la liste des pièces ou informations manquantes. L'examen du projet est différé jusqu'à leur réception par le SPANC.

## **Article 16. Avis du SPANC sur le projet de l'installation d'assainissement non collectif**

Au vu du dossier dûment rempli, accompagné de toutes les pièces demandées retourné par le pétitionnaire, et le cas échéant après visite des lieux par un représentant du service, le SPANC formule son avis qui pourra être favorable ou défavorable vis-à-vis de la réglementation. L'avis expressément motivé, à partir d'un dossier complet, sera transmis par le SPANC au pétitionnaire.

L'avis favorable du SPANC ne pourra être accordé, le cas échéant avec des prescriptions particulières, que :

- si la filière projetée est adaptée aux caractéristiques de l'immeuble, compatible avec l'aptitude des sols et plus généralement avec les exigences de la santé publique et de l'environnement (absence de risque de pollution ou de contamination des eaux), compte tenu notamment de la réglementation d'urbanisme applicable ;
- si les dispositifs envisagés sont techniquement réalisables, en tenant compte de la configuration des lieux ;

- si ces dispositifs respectent les prescriptions techniques réglementaires nationales et, le cas échéant, locales applicables aux installations d'assainissement non collectif.

En cas d'avis favorable le pétitionnaire reçoit l'autorisation de travaux, il devra contacter le SPANC au moins 7 jours ouvrés avant le début des travaux afin que ce dernier puisse contrôler le chantier avant remblaiement. L'avis favorable peut éventuellement être assorti d'observations ou de réserves qui doivent être prises en compte au stade de l'exécution des ouvrages. Lorsque le projet est lié à une demande d'autorisation de construire ou d'aménager, le SPANC atteste de la conformité du projet afin que le propriétaire l'intègre au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager à transmettre au service urbanisme de la commune.

Si l'avis est défavorable, le propriétaire doit présenter un nouveau projet et obtenir un avis favorable du SPANC avant d'entamer ses travaux. Dans le cadre de permis de construire, si l'avis est défavorable, le Maire ne peut accorder le permis de construire, il est alors réputé négatif, le propriétaire peut présenter un nouveau projet et obtenir un avis favorable du SPANC, sur celui-ci avant la fin de la période d'instruction du permis de construire. Passée la durée d'instruction de ce dernier, la procédure devra être reprise intégralement.

Le propriétaire ne doit en aucun cas commencer l'exécution des travaux avant d'avoir reçu un avis favorable du SPANC sur son projet d'assainissement non collectif.

## **CHAPITRE 4. L'exécution des installations d'assainissement non collectif**

---

### **Article 17. Responsabilités et obligations du propriétaire dans l'exécution des installations**

Le propriétaire, qui a obtenu du SPANC la conformité de son projet d'assainissement non collectif est responsable de la réalisation des travaux correspondants. S'il ne réalise pas lui-même ces travaux, il choisit librement l'organisme ou l'entreprise qu'il charge de les exécuter.

Les travaux de réalisation de l'ANC ne peuvent être exécutés qu'après avoir reçu un avis favorable du SPANC, à la suite du contrôle de conception et de l'implantation visé au Chapitre 3 ou, en cas d'avis favorable avec prescription(s), après modification du projet pour tenir compte de celle(s)-ci.

Le contrôle de réalisation ne se substitue pas à une mission de maîtrise d'œuvre. L'avis émis à l'issue de ce contrôle a pour seul objet de valider ou non les travaux par rapport au projet de la conception, et d'en vérifier la bonne exécution.

Le propriétaire doit informer le SPANC de l'état d'avancement des travaux par tout moyen qu'il jugera utile (téléphone, courrier, courriel...), afin que celui-ci puisse contrôler leur bonne exécution avant remblaiement, lors d'une visite sur place.

Le propriétaire doit informer le SPANC au moins 7 jours ouvrés avant le remblaiement afin de convenir d'un rendez-vous.

**Le propriétaire ne doit pas faire remblayer les dispositifs tant que la vérification de bonne exécution des travaux n'a pas été réalisée, sauf autorisation exceptionnelle du SPANC. Si les installations ne sont pas visibles au moment de la visite du SPANC, le propriétaire doit les faire découvrir à ses frais.**

Si les travaux ne sont pas achevés à la date de la visite du SPANC, le propriétaire doit en informer le SPANC pour éviter tout déplacement inutile. En cas d'absence à 2 rendez-vous successifs, le SPANC peut procéder à la majoration du paiement comme indiqué à l'article 29.

### **Article 18. Objet du contrôle de la bonne exécution des installations**

Le contrôle de bonne exécution a pour objet de vérifier que la réalisation, la modification ou la réhabilitation des ouvrages est conforme au projet du pétitionnaire validé par le SPANC, et que les éventuelles observations ou réserves formulées par le SPANC dans l'avis qu'il a remis au propriétaire (ou à son mandataire) à l'issue de l'examen de ce projet sont bien prises en compte. Il porte notamment sur le type de dispositif installé, son implantation, ses dimensions, la mise en œuvre des différents éléments de collecte, de prétraitement, de traitement et, le cas échéant, d'évacuation des eaux traitées et la bonne exécution des travaux dans le respect des règles de l'art conformément à la réglementation en vigueur.

Le SPANC effectue ce contrôle par une ou plusieurs visites sur place. Dans le cas où les travaux ne seraient pas totalement achevés ou ne seraient pas conformes à l'avis technique, le pétitionnaire devra procéder aux modifications demandées dans le délai fixé par le service. Un nouveau contrôle sera alors entrepris à l'issue de ce délai. Si les travaux demandés n'ont pas été engagés, un avis défavorable définitif sera porté au dossier et le propriétaire devra remédier aux anomalies constatées dans les 6 mois.

Le non-respect de ces règles par le propriétaire engage totalement sa responsabilité. Les installations neuves ou à réhabiliter sont considérées comme conformes dès lors qu'elles respectent, suivant leur capacité, les principes généraux et les prescriptions techniques imposés par la réglementation en vigueur. L'examen de conception de la filière d'assainissement ainsi que la ou les visites de contrôle de bonne exécution des ouvrages donneront lieu au paiement d'une redevance telle que décrite au Chapitre 6 du présent règlement.

#### **Article 19. Rapport de visite à la suite du contrôle de bonne exécution des ouvrages**

A l'issue du contrôle de bonne exécution, le SPANC formule un avis conforme aux prescriptions de la législation en vigueur qui sera intégré dans un rapport de visite. Cet avis pourra être favorable, favorable sous réserve ou défavorable. Dans ces deux derniers cas, l'avis est expressément motivé et le SPANC invite le propriétaire à réaliser les travaux nécessaires pour rendre les ouvrages conformes à la réglementation en vigueur avant le premier contrôle de fonctionnement de l'installation.

Le rapport de visite, adressé au pétitionnaire, énumère les observations formulées par le SPANC sur le choix de la filière, sur le respect des prescriptions techniques réglementaires, sur d'éventuelles anomalies de réalisation par rapport au projet approuvé par le SPANC et sur d'éventuels dysfonctionnements susceptibles d'engendrer des risques environnementaux, des dangers sanitaires ou des nuisances pour le voisinage.

L'absence de respect de la démarche demandée dans le contrôle de l'exécution de l'installation, notamment en cas de réalisation de travaux en l'absence d'autorisation, de dépôt de dossier de demande d'installation, d'avis sur la conception, ou d'avis défavorable sur le projet, expose, le pétitionnaire aux mesures administratives et aux sanctions pénales prévues au Chapitre 7 du présent règlement. Tous travaux réalisés dans ces conditions seront déclarés non conformes.

## **CHAPITRE 5. Le contrôle du fonctionnement et de l'entretien des installations**

---

#### **Article 20. Objet du contrôle**

En application des Articles L.2224-8 et R.2224-17 du Code général des collectivités territoriales, le SPANC doit procéder aux contrôles de diagnostic des installations d'assainissement non collectif de tout immeuble existant rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées et non raccordé au réseau public d'assainissement.

L'objectif de ce contrôle est de donner une meilleure assurance sur le bon fonctionnement actuel et ultérieur du système d'assainissement non collectif et d'évaluer si l'installation doit faire ou non l'objet de travaux de réhabilitation au regard de la loi et de la protection de l'environnement. Il permet de vérifier la conformité des installations vis-à-vis de la réglementation en vigueur. En particulier, il doit permettre de repérer les défauts de conception ou de fonctionnement qui pourrait engendrer des problèmes de salubrité publique, de pollution du milieu naturel, ou d'autres nuisances.

Le SPANC effectue ce contrôle par une visite sur place, dans les conditions prévues à l'Article 7, destinée à :

- vérifier l'existence d'une installation d'assainissement non collectif ;
- identifier, localiser et caractériser les dispositifs constituant l'installation ;
- vérifier le respect des prescriptions techniques réglementaires en vigueur au jour du contrôle ;
- constater que le fonctionnement de l'installation ne crée pas de risques environnementaux, de risques sanitaires ou de nuisances ;
- vérifier la bonne réalisation des opérations d'entretien et de vidange par le propriétaire ou l'utilisateur.

Dans le cas des installations d'assainissement non collectif avec rejet en milieu hydraulique superficiel, l'agent du SPANC procède à un examen visuel et olfactif de ce rejet. Si le résultat de cet examen paraît anormal par rapport au rejet d'une installation en bon état de fonctionnement et si l'installation se situe dans une zone sensible, le SPANC alerte le Maire de la commune, le Président de la CA GPS ou des services de la police de l'eau de la situation et du risque de pollution.

## **Article 21. Modalités d'exécution des contrôles des installations d'assainissement non collectif**

Conformément à la législation en vigueur, l'accès aux propriétés privées précisé à l'Article 7 doit être précédé d'un avis préalable de visite notifié au propriétaire de l'immeuble ou, le cas échéant, à l'occupant, dans un délai minimum de 7 jours ouvrés avant la date de visite. Toutefois l'avis préalable n'est pas nécessaire lorsque la visite est effectuée à la demande du propriétaire ou son mandataire après avoir fixé un rendez-vous avec le SPANC (une confirmation écrite ou par courriel du demandeur sera exigée par le SPANC, sous peine d'annulation du rendez-vous), ou bien encore dans le cadre des contrôles de chantier où la déclaration de travaux adressé par le propriétaire est considérée comme une autorisation d'accès.

Dans le cas où la date de visite proposée par le SPANC ne convient pas au propriétaire ou à l'occupant, celui-ci en informera aussitôt le service d'assainissement. Cette date pourra être reportée à leur demande une seule fois (sauf condition particulière) dans un délai de 60 jours maximum. Le destinataire de l'avis préalable de visite est informé de cette possibilité de déplacer le rendez-vous dans la convocation adressée par le SPANC.

Comme précisé à l'Article 7, le propriétaire doit être présent ou représenté lors de toute intervention du SPANC et doit faciliter aux agents l'accès aux différents ouvrages de l'installation d'assainissement non collectif, en particulier, en dégagant tous les regards de visite de ces ouvrages. En cas d'absence sur place du propriétaire ou de son représentant lors de la date de visite fixée, un avis de passage est déposé demandant expressément la prise d'un nouveau rendez-vous avec le SPANC afin que celui-ci puisse exécuter sa mission de contrôle.

Tout refus explicite ou implicite d'accepter un rendez-vous à la suite d'un avis préalable de visite adressé par le SPANC, lorsque celui-ci intervient dans les conditions fixées par les textes législatifs et réglementaires en vigueur, ainsi que l'absence répétée aux rendez-vous fixés (considérée après deux

avis de passage et un recommandé), constitue un obstacle mis à l'accomplissement de la mission du SPANC selon les modalités fixées par l'Article 30 du présent règlement.

Le propriétaire dont l'installation d'assainissement non collectif n'a pu être contrôlé par les agents du SPANC, est redevable de la pénalité financière mentionnée à l'Article 30 du présent règlement.

#### **Article 22. Périodicité des contrôles**

La périodicité du contrôle dépend du niveau des risques correspondants à chaque type d'installation. Le contrôle périodique des installations d'assainissement non collectif est réalisé selon la périodicité fixé par délibération du conseil communautaire.

#### **Article 23. Issue du contrôle**

A l'issue de ce diagnostic, un avis sur le fonctionnement de l'installation sera donné. Il est adressé par le SPANC au propriétaire de l'habitation dans un délai d'un mois suivant le contrôle.

Dans les cas où l'avis n'est pas satisfaisant, une liste de proposition de travaux de mise en état de bon fonctionnement sera établie. Conformément à la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, le propriétaire dispose de 4 ans pour effectuer les travaux de mise en bon état de fonctionnement de l'installation d'assainissement non collectif.

Les démarches à effectuer pour réaliser les travaux sont celles décrites dans les Chapitres 3 et 4.

#### **Article 24. Cas particulier d'une transaction immobilière**

Le contrôle diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien des dispositifs d'ANC équipant des constructions existantes est obligatoire préalablement à une transaction immobilière. Ce dernier sera à la charge du vendeur. Le rapport de bon fonctionnement et d'entretien sera remis au demandeur (vendeur) du contrôle diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien du dispositif d'ANC.

En cas d'avis de fonctionnement insatisfaisant ou satisfaisant avec prescription(s) une somme liée à la transaction pourra être retenue pour une mise en conformité du dispositif d'ANC, celle-ci devant se faire dans les conditions fixées aux Chapitres 3 et 4.

## **CHAPITRE 6. Les dispositions financières**

---

#### **Article 25. Facturation du service**

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tous les immeubles bénéficiant d'un assainissement non collectif, et ce quelle que soit leur nature (logement, atelier, local professionnel...).

Les prestations assurées par le SPANC donnent lieu au paiement par l'utilisateur d'une redevance (articles L2224-11, R2333-121 et R2333-122 du code général des collectivités territoriales) dans les conditions prévues par le présent chapitre.

Le propriétaire d'un immeuble doit s'acquitter du paiement d'une redevance pour les contrôles dans les cas suivants :

- lors du contrôle diagnostic dans le cadre d'une installation neuve (contrôle de conception du dispositif ANC sur dossier, et contrôle de la bonne exécution lors de la réalisation des travaux) ;
- lors du contrôle du fonctionnement et de l'entretien des installations ;

- lors du contrôle diagnostic d'une installation ANC dans le cadre d'une vente ;
- lors du contrôle de vérification de la mise en conformité.

En cas de toute ou partie d'installation ANC commune à plusieurs immeubles :

- si les immeubles appartiennent au même propriétaire, la facturation s'applique pour chacun des immeubles ;
- si les immeubles appartiennent à des propriétaires différents, il est facturé un contrôle par immeuble ;
- s'il existe un syndic de copropriété et que son existence peut être prouvée, un contrôle est effectué par immeuble et sera adressé au représentant légal du syndic, qui se chargera de répartir le coût sur l'ensemble des propriétaires concernés.

Les contrôles permettent de répertorier les installations ANC.

Les occupants de l'immeuble sont redevables pour le paiement de la redevance ANC des contrôles de bon fonctionnement.

### **Article 26. Montant des prestations complémentaires**

Les montants des prestations complémentaires sont fixés par une délibération de la CAGPS. Les montants sont fixés par une délibération de la CAGPS. Ces montants sont révisés annuellement conformément à la délibération de la CAGPS et peuvent être modifiés par une délibération de la CAGPS.

Dans le cadre de prestations complémentaires le propriétaire doit s'acquitter d'un paiement dans les cas suivants :

- une contre-visite d'un contrôle, si nécessaire ;
- un contrôle des rejets (examen approfondi avec mesures, prélèvements et analyses).

### **Article 27. Montant de la redevance ANC**

Il est facturé une redevance ANC à l'occupant d'un immeuble, pour chaque opération de contrôle.

Le montant de la redevance ANC est fixé par une délibération de la CAGPS. Ce montant est révisé annuellement conformément à la délibération de la CAGPS et peut être modifié par une délibération de la CAGPS.

La facturation de la redevance ANC est facturée au propriétaire en cas de contrôle d'installation neuve ou réhabilité ou à l'occupant de l'immeuble (titulaire de l'abonnement eau potable) en cas de contrôle de l'existant.

### **Article 28. Recouvrement des paiements (redevance ANC)**

Le recouvrement du montant des contrôles et des prestations complémentaires sont assurés par le Trésor Public après réalisation du contrôle de l'installation.

Dans tous les cas, sont précisés sur la facture ou le titre de recette :

- le montant du contrôle ou de la redevance ;
- la date limite de paiement ainsi que les conditions de son règlement ;
- l'identification du SPANC ainsi que ses coordonnées.

Dans tous les cas, les demandes d'avances sont interdites.

### **Article 29. Majoration des paiements**

Le défaut de paiement des contrôles dans le délai figurant sur la facture par le propriétaire ou l'occupant fait l'objet d'une mise en demeure par l'envoi d'un avis des sommes à payer par le Trésor Public.

Si ce paiement n'est pas effectué dans les 15 jours suivant la mise en demeure, il est majoré de 25 % en application de l'article R2224-19-9 du code général des collectivités territoriales.

La majoration du paiement est également valable en cas d'absence à deux rendez-vous pour le contrôle ou en cas d'annulation hors délai, conformément aux termes de la délibération de la CAGPS en vigueur.

## **CHAPITRE 7. Les sanctions et voies de recours**

---

### **Article 30. Sanctions pour obstacle à l'accomplissement des missions de contrôle**

En cas d'obstacle mis à l'accomplissement des missions de contrôle du SPANC, le propriétaire est astreint au paiement du montant défini par le Code de la santé publique (article L.1331-8), soit la somme équivalente à la redevance de contrôle majorée à 400 % par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité.

On appelle obstacle mis à l'accomplissement des missions de contrôle, toute action du propriétaire ayant pour effet de s'opposer à la réalisation du contrôle du SPANC, en particulier :

- refus d'accès aux installations à contrôler quel qu'en soit le motif ;
- absence non justifiée aux rendez-vous fixés par le SPANC. considérée après 1 avis de passage et un recommandé sans prise de rendez-vous de la part du propriétaire dans les 15 jours à la réception ou non de ce recommandé ;
- report abusif des rendez-vous fixés par le SPANC cette date peut être modifiée à leur demande, sans pouvoir être reportée de plus de 60 jours ;
- les rendez-vous pris à l'initiative du propriétaire. Dans ce dernier cas, le rendez-vous est considéré ferme et ne saurait être modifié puisque pris, par, et à la convenance, de l'utilisateur.

Conformément à l'Article 7, il appartient au propriétaire de permettre au SPANC d'accéder aux installations dont il assure le contrôle. Tout obstacle mis par un occupant à l'accomplissement des missions de contrôle du SPANC sera assimilé à un refus du contrôle.

### **Article 31. Sanctions pour réhabilitation non effectuée dans un délai arrivé à échéance**

#### **Article 31.1 A la suite de l'acquisition d'un immeuble**

Pour les installations d'assainissement contrôlées non conforme, en cas de travaux de réhabilitation non réalisés dans un délai arrivé à échéance suite à l'acquisition de l'immeuble, le propriétaire est astreint au paiement annuel du montant défini par le Code de la santé publique (Article L.1331-8), soit la somme équivalente à la redevance forfaitaire couvrant le contrôle de bon fonctionnement et de l'entretien, majorée à 400 % par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité.

#### **Article 31.2 A la suite d'un contrôle périodique non conforme**

Pour les installations d'assainissement contrôlées non conforme, en cas de travaux de réhabilitation non réalisés dans un délai arrivé à échéance suite à l'acquisition de l'immeuble, ou d'un contrôle de vérification de fonctionnement et d'entretien périodique du SPANC, le propriétaire est astreint à un contrôle annuel par le SPANC ainsi qu'au paiement annuel du montant défini par le Code de la santé publique (Article L.1331-8), soit la somme équivalente à la redevance forfaitaire couvrant le contrôle de bon fonctionnement et de l'entretien, majorée à 400 % par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité.

### **Article 32. Poursuites et sanctions pénales**

Toute pollution de l'eau qui aurait pour origine l'absence d'une installation d'assainissement non collectif sur un immeuble qui devrait en être équipé en application de l'Article 5 du présent règlement ou au mauvais fonctionnement d'une installation d'assainissement non collectif, peut donner lieu à l'encontre de son auteur à des poursuites pénales et aux sanctions (pouvant aller jusqu'à 75 000 € d'amende et 2 ans d'emprisonnement) prévues par les Articles L.216-6 ou L.432-2 du Code de l'environnement, selon la nature des dommages causés.

Pour prévenir ou faire cesser une pollution de l'eau ou une atteinte à la salubrité publique due, soit à l'absence, soit au mauvais fonctionnement d'une installation d'assainissement non collectif, la Collectivité peut, en application de son pouvoir de police générale, prendre toute mesure réglementaire ou individuelle, en application de l'Article L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales, ou de l'Article L.2212-4 en cas de danger grave ou imminent, sans préjudice des mesures pouvant être prises par le Préfet sur le fondement de l'Article L.2215-1 du même Code. La Collectivité peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables en application de l'Article L.1331-6 du Code de la santé publique.

L'absence de réalisation d'une installation d'assainissement non collectif lorsque celle-ci est exigée en application de la législation en vigueur (permis de construire), sa réalisation, sa modification ou sa réhabilitation dans des conditions non conformes aux prescriptions réglementaires prises en application du Code de la construction et de l'habitation ou du Code de l'urbanisme, expose le propriétaire de l'immeuble aux sanctions pénales et aux mesures complémentaires prévues par ces Codes, sans préjudice des sanctions pénales applicables prévues par le Code de l'environnement en cas de pollution de l'eau.

En cas de condamnation, le tribunal compétent peut ordonner notamment la mise en conformité des ouvrages avec la réglementation applicable, dans les conditions prévues par l'Article L.152-5 du Code de l'urbanisme. La non-réalisation de ces travaux dans le délai imparti par le juge, autorise le Maire ou le Président de la CA GPS à ordonner leur exécution d'office aux frais des intéressés en application de l'Article L.152-9 du même Code.

Toute violation d'un arrêté municipal ou préfectoral fixant des dispositions particulières en matière d'assainissement non collectif pour protéger la santé publique, en particulier en ce qui concerne l'interdiction de certaines filières non adaptées, expose le contrevenant aux sanctions pénales et aux mesures complémentaires prévues par le Code de la santé publique.

### **Article 33. Voies de recours des usagers**

Les litiges individuels entre les usagers du service public d'assainissement non collectif et ce dernier relèvent du droit privé et de la compétence des tribunaux judiciaires. Toute contestation portant sur l'organisation du service (délibération instituant la redevance ou fixant ses tarifs, délibération approuvant le règlement du service, règlement du service, etc.) relève de la compétence exclusive du tribunal administratif. Préalablement à la saisie des tribunaux, l'utilisateur peut adresser un recours gracieux à l'auteur de la décision contestée. L'absence de réponse à ce recours dans un délai de deux mois vaut décision de rejet.

## **CHAPITRE 8. Les dispositions d'application**

---

### **Article 34. Modalités de communication du règlement**

Afin de prendre connaissance du présent règlement pour chaque usagers concernés, l'adresse du site internet de la CAGPS sera précisée dans l'avis préalable de visite prévu par l'Article 21, ainsi que lors d'un dossier retiré par le pétitionnaire ou son mandataire en application de l'Article 14 en cas d'examen par le SPANC d'un projet d'installation.

### **Article 35. Modification du règlement**

Les modifications au présent règlement qui seront éventuellement apportées, seront approuvées par délibération de l'autorité organisatrice. Le règlement transmis aux propriétaires comme indiqué à l'Article 1 est mis à jour après chaque modification.

### **Article 36. Date d'entrée en vigueur du règlement**

Le présent règlement entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Tout règlement de service antérieur, concernant l'assainissement non collectif, est abrogé à compter de la même date.

### **Article 37. Clauses d'exécution du règlement**

Le Président de la CAGPS, les Maires des communes, les agents du SPANC et le percepteur du trésor public, en tant que de besoin, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement.



**PRÉFET  
DE L'ESSONNE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**AGENCE RÉGIONALE DE  
SANTÉ ILE-DE-FRANCE  
Délégation de l'Essonne**

**ARRETE**

**ARS-91-2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021**

Prescrivant la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuilles d'armoïse (*Ambrosia artemisiifolia*), de l'ambrosie à épis lisses (*Ambrosia psilostachya*) et de l'ambrosie trifide (*Ambrosia trifida*)

**Le Préfet de l'Essonne  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le règlement (UE) N°574/2011 de la commission du 16 juin 2011 modifiant l'annexe I de la directive 2002/32/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les teneurs maximales applicables au nitrite, à la mélamine, à *Ambrosia spp.* et au transfert de certains coccidiostatiques et histomonostatiques, et établissant une version consolidée de ses annexes I et II ;

VU le Code de la défense, notamment son article L. 1142-1 ;

VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 120-1 et 2, L.172-1 et L.221 1, L 110-1 ;

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2122- 27 ;

VU le Code de procédure pénale, notamment son article R. 48-1 ;

VU le Code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 205-1, R. 205-1 et R. 205-2 ;

VU le Code de la santé publique, notamment ses articles L.1338-1 à 5 imposant une lutte contre les espèces végétales et animales nuisibles à la santé humaine, et en particulier les articles D.1338-1 à 2 ; R.1338-4 à 10 désignant trois espèces du genre *Ambrosia* et précisant les modalités réglementaires de la lutte contre ces espèces ;

VU l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime ;

VU l'arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) ;

VU l'arrêté ministériel du 26 avril 2017 relatif à la lutte contre les espèces végétales nuisibles à la santé visées à l'article D1338-1 du code de la santé publique ;

VU le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de monsieur Éric JALON, Préfet hors-classe, en qualité de Préfet de l'Essonne ;

VU le décret du 8 janvier 2019 portant nomination de monsieur Benoît KAPLAN, administrateur civil hors classe, en qualité de sous-préfet, Secrétaire général de la Préfecture de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n°2020-PREF-DCPPAT-BCA-210 du 18 septembre 2020 portant délégation de signature à M. Benoît KAPLAN, Secrétaire général de la Préfecture de l'Essonne, sous-préfet de l'arrondissement chef-lieu ;

VU le rapport de l'ANSES de janvier 2014 sur l'état des connaissances sur l'impact sanitaire lié à l'exposition de la population générale aux pollens présents dans l'air ambiant ;

VU le rapport de l'ANSES de juillet 2017 relatif à la réalisation d'une analyse de risques relative à l'ambrosie trifide (*Ambrosia trifida L.*) et pour l'élaboration de recommandations de gestion ;

VU le rapport de l'ANSES de juillet 2017 relatif à la réalisation d'une analyse de risques relative à l'ambrosie à épis lisses (*Ambrosia psilostachya DC.*) et pour l'élaboration de recommandations de gestion ;

VU le rapport de l'ANSES d'octobre 2020 relatif à l'impact sanitaire et les coûts associés de l'ambrosie à feuilles d'armoise en France ;

VU l'avis favorable du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) émis lors de la séance du 20 mai 2021 ;

**CONSIDERANT** que les Ambrosies à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), à épis lisses (*Ambrosia psilostachya*) et trifide (*Ambrosia trifida*) sont des plantes invasives dont le pollen allergisant constitue un risque important et réel pour la santé publique, qu'il suffit de quelques grains de pollen d'ambrosie par mètre cube d'air pour que les symptômes apparaissent, symptômes augmentant avec la durée de l'exposition et la hausse du taux de pollen dans l'air ;

**CONSIDERANT** que l'ambrosie provoque des réactions allergiques se traduisant par des symptômes tels que la rhinite, la conjonctivite, la trachéite, l'urticaire, l'eczéma, qu'elle peut entraîner l'apparition ou l'aggravation de l'asthme, et induire des coûts notamment de santé importants (consultations médicales, consommation de médicaments, etc.) ;

**CONSIDERANT** que l'ambrosie est une plante capable de se développer sur une grande variété de milieux et en particulier sur les terrains nus ou peu couverts ou retournés (bords de route, voies ferrées, zones de travaux, chantiers, friches, terrains vagues, berges de rivière, bords de cours d'eau, parcs, jardins, parcelles cultivées, etc.) ;

**CONSIDERANT** que l'ambrosie est une plante annuelle qui prospère sur les terres nues ou à faible couvert végétal, impactant potentiellement divers milieux : chantiers, friches industrielles, jardins, terres agricoles, accotements de structures linéaires des routes, autoroutes, voies ferrées, bords de cours d'eau, etc. ;

**CONSIDERANT** que les graines d'ambroisie se disséminent du fait des activités humaines (engins de chantiers ou agricoles, voies de communication, nourrissage des oiseaux sauvages, transport de semences, compost et déchets verts, etc. etc.), du déplacement de l'eau, et que les semences restent viables plusieurs années dans les sols ;

**CONSIDERANT** que la lutte contre l'ambroisie doit s'opérer de manière préventive afin d'éviter l'installation de la plante, mais aussi curative en cas de présence de celle-ci ;

**CONSIDERANT** que la réduction de l'exposition des populations aux pollens allergisants, et la réduction du stock de semences dans les sols nécessitent l'interruption de cycle de la plante;

**CONSIDERANT** que l'entretien des terrains relève de la salubrité publique et qu'il incombe aux propriétaires, locataires, exploitants, gestionnaires de terrains bâtis et non bâtis, ayants droit ou occupants à quelque titre que ce soit ;

**CONSIDERANT** que la présence d'ambroisie est avérée, ou susceptible de l'être au vu de l'aire de répartition connue, dans le département de l'Essonne ;

**SUR** proposition du Directeur de la Délégation de l'Essonne de l'Agence Régionale de Santé Ile-de-France :

## **ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>** : Afin de prévenir l'apparition ou de lutter contre la prolifération des ambrosies mentionnées à l'article D. 1338-1 du CSP, et de réduire l'exposition de la population à leurs pollens, les propriétaires, locataires, exploitants, gestionnaires de terrains bâtis et non bâtis, ayants-droit ou occupants à quelque titre que ce soit sont tenus de :

- mener toute action de prévention, notamment en prévenant l'apparition voire la pousse des plants d'ambroisie,
- éviter toute dispersion des semences (transport, ruissellement, engins, lots de graines, compost, etc.),
- mener toute autre action de lutte, notamment en détruisant les plants d'ambroisie déjà développés,

Le tout dans les conditions définies par le présent arrêté.

**Article 2** : Toute personne publique et/ou privée observant la présence des ambrosies peut la signaler à l'aide de la plateforme nationale dédiée à cet effet.

**Article 3** : La possibilité de signalement et l'obligation de lutte et de non dissémination sont applicables sur toutes les surfaces y compris les domaines publics de l'Etat, des collectivités territoriales et autres établissements publics, les ouvrages linéaires tels que les voies de communication, les terrains des entreprises (y compris agriculture, carrières, décharges) et les propriétés privées.

**Article 4 :** Les collectivités territoriales concernées par la présence des ambrosies ou susceptibles de l'être peuvent désigner un ou plusieurs référents territoriaux. Ces référents, agissant à l'échelle communale ou intercommunale peuvent avoir des missions telles que : - organiser la communication locale pour informer les habitants ; - participer au repérage des foyers d'ambrosie sur les terrains privés et publics ; - sensibiliser et d'informer la population, les propriétaires, locataires, occupants ou gestionnaires de terrains concernés par l'ambrosie à la fois au signalement de cette espèce et à la mise en place de mesures de prévention et/ou de lutte ; - veiller à la bonne mise en place de telles mesures sur les propriétés publiques et privées...

**Article 5 :** Les gestionnaires d'espaces publics sont tenus d'informer leurs personnels et les entreprises travaillant pour eux (au travers des marchés publics), d'inventorier les lieux de développement de l'ambrosie, d'élaborer un plan de lutte et de mener des actions préventives comme la végétalisation des surfaces nues ou le maintien de la végétation en place et la non dissémination. Un arrachage manuel après repérage des ambrosies et avant pollinisation sera réalisé si les surfaces contaminées sont restreintes.

**Article 6 :** Sur les parcelles agricoles, la destruction de l'ambrosie devra être réalisée par l'exploitant jusqu'en limite de parcelle (y compris talus, fossés, chemins...).

**Article 7 :** En bordure de cours d'eau, vecteurs importants de dissémination des graines d'ambrosie, les propriétaires riverains ou les gestionnaires de cours d'eau qu'ils ont éventuellement désignés participent à la lutte contre l'ambrosie, notamment par des actions d'arrachage.

**Article 8 :** La prévention de la prolifération des ambrosies et son élimination sur toutes terres rapportées, sur tous sols remués lors de chantiers publics et privés de travaux, est de la responsabilité du maître d'ouvrage, pendant et après travaux. Il met en œuvre les moyens nécessaires et en particulier, anticipe la gestion de l'ambrosie dans les marchés de travaux.

**Article 9 :** D'une manière générale, toutes terres susceptibles de contenir ou accueillir des graines d'ambrosie doivent être couvertes (végétalisation ou textile). L'élimination non chimique de l'ambrosie doit être le mode d'action privilégié. Il peut s'agir entre autres : de la végétalisation, de l'arrachage, du broyage ou de la tonte répétée, du désherbage thermique, du désherbage de pré-levée, rotation culturale, etc. En cas de nécessité absolue de lutte chimique, les produits utilisés devront être homologués pour l'usage et mis en œuvre en respectant les dispositions réglementaires relatives à l'achat, la détention et l'application des produits phytopharmaceutiques et les spécificités du contexte local. Les déchets doivent être gérés de telle façon qu'ils ne participent pas à la dissémination de la plante.

Les actions de destruction doivent être réalisées avant la floraison des plantes. En cas de repousse d'ambrosie, d'autres interventions sont obligatoires pour empêcher une nouvelle floraison et par conséquent la grenaison.

**Article 10 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de monsieur le Préfet de l'Essonne - boulevard de France - 91010 EVRY-COURCOURONNES Cedex dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique, dans le même délai, auprès de monsieur le Ministre des Solidarités et de la santé - Direction générale de la santé - 14, avenue Duquesne - 75350 PARIS 07 SP. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

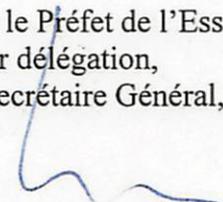
Un recours contentieux peut être déposé auprès du Président du Tribunal administratif de Versailles - 56, avenue de Saint-Cloud - 78011 VERSAILLES Cedex, également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours gracieux ou hiérarchique a été déposé. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Article 11 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne, les Sous-Préfets des arrondissements, les Maires, les Présidents des communautés de communes ou des communautés d'agglomération, le Directeur de l'Agence Régionale de Santé Ile de France, le Directeur départemental des Territoires, le Directeur départemental de la sécurité publique, le Commandant du groupement de gendarmerie, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont la mention sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Essonne.

Copie du présent arrêté sera adressé à

Madame la Présidente du conseil régional,  
Monsieur le Président du conseil départemental,  
Monsieur le Président de l'association des maires,  
Monsieur le président de la chambre régionale d'agriculture,  
Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie,  
Monsieur le Président de la chambre des métiers.

Pour le Préfet de l'Essonne  
et par délégation,  
Le Secrétaire Général,

  
Benoit KAPLAN