

Département de l'Essonne

Commune d'Étiolles



3. Règlement de la zone UF

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Projet site des carrières

approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2023

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2016
Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2014
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2012
Modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012 suite aux remarques du
contrôle de légalité

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Projet de logements site des carrières

ARTICLE 1 UF - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Risque Transport de matières dangereuses :

Dans les zones permanentes d'interdiction, toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.

ARTICLE 2 UF - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes autres constructions que celles citées à l'article 1 sont autorisées sous condition de respecter les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) site des carrières.

Mixité sociale : A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à une surface de plancher de 500 m² devront comprendre au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

Risque de transport de matières dangereuses :

- Les projets de constructions devront respecter les dispositions de la fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transports de matières dangereuses. (cf : zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation.)
- Dans les zones intermédiaires : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne porte pas atteinte à la sécurité des personnes.

ARTICLE 3 UF - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Conditions liées aux caractéristiques des accès à la parcelle existants ou nouvellement créés

Les accès doivent être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées ainsi que du trafic

engendré par la nouvelle construction. Ils doivent permettre la libre circulation des véhicules sans manœuvre ni stationnement sur la voie de desserte.

2 - Conditions liées à la desserte du terrain par une voie d'accès existante ou par une voie d'accès nouvellement créée

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée respectant les conditions suivantes :

L'emprise de la voie de desserte doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres sur toute sa longueur. Les voies et chemin d'accès se terminant en impasse (chemins privés réalisés sur des parcelles privées) doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies de desserte doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3 - Conditions à respecter pour l'aménagement des chemins d'accès aux garages ou aux places de stationnement situés sur le terrain d'emprise de la construction

Un chemin carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies, avec un minimum de 3,50 mètres.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UF - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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 un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Lorsque l'infiltration sur la parcelle est impossible pour une raison technique (surface disponible, perméabilité des sols) les eaux pluviales devront être stockées sur la parcelle avant d'être rejetées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe.

Toute imperméabilisation des sols supplémentaire n'est autorisée que sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique. Celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin, les eaux pluviales et de ruissellement.

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite qui n'excèdera pas 1 litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Des locaux ou emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doivent être prévus hors des voies ou emprises publiques. Leur dimensionnement doit être adapté à la taille de l'opération.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 UF - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Dispositions générales :

- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
Dans la marge de recul, sont autorisés :
 - les escaliers, perrons et marquises.
 - les constructions annexes, locaux techniques...

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 m par rapport à la limite avec l'emprise publique.

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

Dispositions générales :

- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins trois mètres des limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la *façade* principale (hors attique).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des limites séparatives futures de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 8 UF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions générales :

- Les marges de retrait se mesurent jusqu'au nu extérieur de la construction ;
- Il n'est pas fixé de règle de retrait :
 - entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
 - pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une marge de retrait de 9 m minimum.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des limites séparatives futures de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 9 UF - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 30 % de la surface de l'unité foncière.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 UF - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à R+2+A.

ARTICLE 11 UF - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Disposition générale :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Rappel : selon 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.

I – Dispositions générales applicables à tous types de constructions

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Les linéaires de *façade* d'un seul tenant n'excéderont pas 40 m. Au-delà d'un linéaire de 15 m, un rythme de composition devra être créé dans l'organisation de la *façade*.

Éléments de modénature

Les *façades* devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

II – Dispositions applicables aux clôtures

La clôture peut être constituée :

- Soit par un mur en pierre meulière ou en maçonnerie enduite.
- Soit par un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre, surmonté d'un barreaudage ajouré, la hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti. Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive

Des portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En limites séparatives, la clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de grilles, de claustra bois et/ou de haies vives. Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Les murs existants d'une hauteur supérieure à 2 mètres pourront être conservés.

ARTICLE 12 UF - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Sous réserve des dispositions générales, cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- aux *extensions* de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Lors de toute opération de construction ou de transformation des locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

- Habitat : 1,5 place dont une couverte par logement
- Logement locatif social : 1 place par logement.

Rampes

En cas de réalisation d'un parking souterrain, la pente de la rampe d'accès ne pourra être supérieure à 18%.

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation..., ne sont pas assujettis à ces règles.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UF - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il sera aménagé, sur chaque unité foncière au moins 40 % d'espaces plantés paysagés en espace de pleine terre.

Il sera planté au moins un arbre constitué pour 200 m² de terrain resté libre de toute construction.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 14 UF - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.