

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



Commune de **Corbeil-Essonnes**

2, place Galignani – 91100 Corbeil-Essonnes

Téléphone : 01.60.89.71.79

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

4

REGLEMENT

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date
du approuvant la modification**

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination agricole,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'entrepôt sauf celles autorisées sous conditions,
- les constructions soumises à autorisation préalable et à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées sauf celles autorisées sous condition à l'article 2,
- les installations classées existantes soumises à déclaration dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation sauf celles autorisées sous condition à l'article 2
- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme.
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les constructions à usage de garage (boxes...) autres que celles exigées en application de l'article UH 12 ci-après.
- les dépôts de toute nature ainsi que les casses de voitures.

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

- Sont autorisés dans la limite de 300 m² de surface de plancher par construction d'un seul tenant :
 - Les constructions à usage d'habitation
 - Les constructions à destination de bureaux.
 - Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisance sonore ou olfactive pour le voisinage,
 - les constructions d'entrepôt uniquement ceux liés à une activité commerciale ou d'artisanale.
- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable et à autorisation préalable pour les dépôts d'hydrocarbure, et les chaufferies collectives ainsi que les installations classées du domaine public ferroviaire nécessaires au fonctionnement du service public et celles existantes soumises à déclaration dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation à conditions :
 - Que, dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Dans les secteurs concernés, la réalisation de constructions est autorisée sous réserve qu'elle respecte les prescriptions fixées dans les P.P.R.I. de la vallée de la Seine et de la Vallée de l'Essonne (voir plan et règlement en annexes servitudes)
- La circulaire et l'arrêté du 4 août 2006 précisent que la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) s'accompagne de trois zones de dangers pour la vie humaine. Un plan est joint en annexe du règlement et dans les servitudes d'utilité publique.

- les constructeurs sont invités à respecter les dispositions du cahier de recommandation pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement.
- Dans les zones **UB, UC et UH**, conformément aux dispositions de l'article L151-46 du code de l'urbanisme, les nouvelles opérations et les opérations conduisant à une division de logements existants, ne pourront être composées de plus de 40% de T1 et de T2. Les logements dont la surface et la modularité permettent l'aménagement d'un T5 devront représenter 5% minimum du programme quand ce dernier comporte au moins 20 logements. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences jeunes travailleurs, étudiantes, seniors et hôtelières
- la zone est concernée par une enveloppe d'alerte potentiellement humide. Cette enveloppe d'alerte est recensée en annexe 5 du règlement. Au titre de la loi sur l'eau, tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, dès lors que la zone asséchée ou mise en eau est supérieure ou égale à 1000 m² de surface, doit faire l'objet d'une étude floristique, faunistique et pédologique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Règles relatives aux caractéristiques des voies desservant la parcelle faisant l'objet de la construction projetée.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

3.2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain et un accès pour les boxes de parking situés à l'alignement ou dans la marge de recul pour faciliter l'accès sur la voirie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès devra être de 2 m 70 libre au minimum.

3.3 Règles relatives aux circulations internes pour la desserte des constructions projetées et aux nouveaux logements créés à la date d'approbation du PLU.

- Circulations internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements....) : leurs caractéristiques doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage par exemple), notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée avec une largeur minimum de 3,5 m.

Les zones de dégagement de stationnement ne sont pas considérées comme circulations internes.

A partir de 4 logements la largeur de la circulation interne est portée à 5m.

Pour les opérations de plus de 10 logements et pour les autres destinations que le logement d'une surface de plancher supérieure à 300 m², la largeur est portée à 7 m et devra comporter au minimum un trottoir répondant aux normes d'accessibilité.

Toutefois cette largeur de circulation interne peut être réduite à 3,50 mètres nonobstant les dispositions ci dessus si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

Toutefois une largeur inférieure pourra être admise pour tenir compte des contraintes du site (porche...) à condition que les entrées et sorties des véhicules puissent être assurées dans des conditions satisfaisantes de sécurité.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

b) Assainissement :

Toute construction (existante ou neuve) devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur,

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques (prescriptions techniques).

Toutefois, dans les zones (cf. plan de zonage) relevant de l'assainissement non collectif ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

Le rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau collectif devra être, autorisé par le SIARCE.

Les eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisines collectives, etc.) devront respecter les prescriptions techniques imposées par le SIARCE (prétraitement, neutralisation,...etc.). De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau collectif d'eaux usées après prétraitement.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés conformément à l'article L. 2224-19-4 du CGCT.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur, avec un débit de fuite inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 20 ans. Le cas échéant, il faudra prévoir un système de rétention d'eau sur la parcelle qui autorisera le respect de cette règle.

Afin de prévenir et de mieux gérer les risques liés au ruissellement des eaux pluviales, il est demandé, en complément de l'obligation d'infiltration à la parcelle, de mettre en œuvre un système de récupération et de stockage des eaux pluviales dont le volume sera adapté à la surface imperméabilisée.

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement du SIARCE.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante des terrains (logements collectifs, équipements industriels, ...), l'aménageur devra prévoir :

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 20 ans.

- la protection du milieu récepteur : Conformément à la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000 transcrite en droit français le 21 avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015. Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou 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 pour assurer une protection efficace du milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

c) Desserte électricité et téléphone :

Pour toute construction nouvelle, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

d) Stockage des déchets ménagers :

Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la Communauté d'Agglomération devra être respecté.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX RIVES DE L'ESSONNE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

a - Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement actuel, ou futur y compris par rapport aux circulations internes de 5 m de large et plus. Toutefois les locaux techniques peuvent être implantés dans la marge de recul.

b - Toutefois, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 mètres, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle en hauteur et/ou à l'horizontale.

c - Dans la marge de recul, sont autorisés:

- Les escaliers, perrons marquises, balcons et oriels
- Les boxes et garages

d - La règle de recul fixée au paragraphe ci-dessus peut être réduite si cela est justifié par une contrainte physique existante sur la parcelle due notamment au relief.

e - Pour les constructions neuves, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

f - Une marge de recul de 6 m par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions, sauf pour les établissements commerciaux destinés à la restauration qui pourront être implantés à 4m des rives.

g - Si la largeur de l'emprise publique est inférieure à 6m, les constructions devront être implantées à 5m au moins de l'axe de l'emprise publique.

Les dispositions figurées aux alinéas précédents ne sont pas applicables pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

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

I - Constructions principales

a - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur ou d'une circulation interne à partir de 5 mètres de large:

Pour l'application des dispositions suivantes, le calcul de la largeur du terrain s'effectue au droit de la construction :

- Lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives.
- Lorsque la largeur du terrain est comprise entre 12 et 15 mètres, la construction peut s'implanter sur une limite au plus.
- Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 15 mètres, la construction doit être distante des limites séparatives.

- La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 13 mètres.

- Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions de l'article 7 d du présent règlement.

- S'il existe déjà sur une parcelle voisine une construction implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle peut, nonobstant les règles ci-dessus, s'implanter sur cette limite, et s'appuyer sur le pignon existant.

En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, aucune vue directe ne pourra être créée.

b - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies au delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur ou d'une circulation interne à partir de 5 mètres de large : les constructions principales sont implantées en recul quelle que soit la largeur de terrain selon les règles établies au d).

Lorsque les règles ci-dessus (a et b) imposent un recul de la construction, la construction peut néanmoins s'implanter en limite si elle s'adosse à une construction de dimension suffisante pour qu'elle s'insère dans les héberges existantes.

c - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété (Cf. définition et illustration en annexe) :

Les constructions principales sont implantées en recul quelle que soit la largeur de terrain.

d - Marges de recul obligatoires à respecter en cas de construction implantée en recul par rapport à une limite séparative :

Cas général : En l'absence de vue(s) directe(s), la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade avec un minimum de 2,50 m.

Cas particulier : En cas de vue(s) directe(s) : la marge de recul doit être au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la façade comportant la vue directe et le terrain naturel avec un minimum de 8 m.

e - Exemption pour les extensions de constructions existantes :

Si une construction existante est implantée à moins de 2,50 m de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la construction mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 13 m.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du paragraphe d).

II - Les constructions annexes (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition :

- que la longueur implantée sur la limite n'excède pas 8 mètres.
- que la hauteur de la façade mesurée sur la limite n'excède pas 3,50 mètres.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en recul par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.

En cas de création de servitude de vue ou servitude dite de cour commune, la distance par rapport à la limite séparative pourra être réduite sous réserve que la distance entre les constructions de part et d'autre de la limite respecte les règles de l'article 8 du règlement.

Les dispositions figurées aux alinéas précédents ne sont pas applicables pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

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

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une marge de recul égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m si l'une des façades comporte des vues directes. Si aucune des façades en vis à vis ne comporte d'ouverture créant des vues directes la règle de recul est égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres. Toutefois il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions principales et les annexes.

Les dispositions figurées aux alinéas précédents ne sont pas applicables pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à 35%. Toutefois, 5% d'emprise supplémentaire est autorisé pour les annexes accolées ou non à la construction principale.

Règle particulière : Pour les petits terrains existants à la date d'approbation du présent PLU, l'emprise au sol des bâtiments pourra être portée à 100m² si l'application de la règle fixée ci-dessus conduisait à une emprise au sol inférieure.

Les dispositions figurées aux alinéas précédents ne sont pas applicables pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois dans les secteurs soumis à un risque d'inondation tels qu'ils sont définis par les PPRI, les hauteurs sont mesurées à partir de la PHEC +0m50.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12m de longueur, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder:

- 6 mètres à l'égout du toit, à l'acrotère ou au sommet du brisis
- 10 mètres au faitage

Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 12 m au faitage ou à l'acrotère

2 - La hauteur des constructions annexes, mesurée au point le plus haut des bâtiments, ne peut excéder 4,50 m au point le plus haut.

3 - Pour les constructions existantes à la date d'application du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximum autorisée, on admet des extensions jusqu'à la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale fixée au paragraphe précédent peut être dépassée pour des constructions de service public ou d'intérêt collectif ou ouvrages techniques si cela est rendu nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de cet équipement ou ouvrage.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

a- Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles seront réalisées :

- Soit en reprenant la forme, le gabarit, le style des constructions existant dans le secteur
- Soit selon un traitement architectural contemporain à la condition de s'intégrer au mieux au paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions neuves devront attacher une attention extrême aux proportions (vides, pleins, largeur des vides, hauteur des vides), aux hauteurs des bâtiments par rapport au tissu environnant, aux hauteurs d'étages qui devront être en cohérence avec celles des immeubles voisins.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...).

1- Toitures :

Les toitures seront de préférence à pentes.

a) Si elles sont couvertes en tuiles, le ton de la tuile sera rouge terre cuite « flammé », « sablé », ou « grésé » ; les tons uniformes de toiture sont à éviter.

b) Si elles sont couvertes en ardoises, les éléments de faitage pourront être en ardoise (lignolet), en zinc, ou en terre cuite, selon la tradition. Les éléments de zinguerie suivront le parcours le plus simple. Ils seront en zinc pré-patiné ou naturel.

Les souches de cheminées créées pourront être en briques pleines apparentes avec couronnement de briques à plat, ou pourront être enduites à la chaux. Leur enduit sera de préférence d'un ton plus soutenu que celui des façades correspondantes ; dans tous les cas, les tons trop clairs sont à éviter.

Pour plus de détails sur les tuiles et ardoises, se reporter au cahier de recommandations architecturales joint en annexe du PLU.

c) Toitures « à la Mansard » : elles sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture. Dans la mesure du possible, les pentes permettront le même type de matériau de couverture sur les rampants et sur les brisis.

d) Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées (toitures terrasses, toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses pourront être autorisées si elles sont végétalisées en totalité ou sur au moins 50% de leur surface ou si elles sont occupées par des panneaux solaires.

2- Ouvertures dans les combles

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Pour plus de détails, se reporter au cahier de recommandations architecturales joint en annexe du PLU.

3-Murs et parements extérieurs :

Les différents murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Pour plus de détails, se reporter au cahier de recommandations architecturales joint en annexe du PLU.

b : Travaux réalisés sur les constructions existantes (réhabilitation, transformation, extension)

Les interventions sur le bâti existant devront viser à restaurer, à réhabiliter et/ou à modifier ces constructions existantes dans le respect de leur intégrité urbaine, architecturale et technique.

1- Toitures

Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification : la pente existante, le sens du faitage et les débords de toiture seront dans la mesure du possible conservés.

Pour les constructions dont le matériau de couverture d'origine présente un aspect de qualité mais devant être remplacé, remanié ou complété, le matériau de couverture de remplacement sera identique ou équivalent au matériau de couverture existant.

Pour plus de détails, se reporter au cahier de recommandations architecturales joint en annexe du PLU.

2- Ouvertures dans les combles

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Pour plus de détails, se reporter au cahier de recommandations architecturales joint en annexe du PLU.

3- Murs- Façades

L'intégrité des maçonneries du début de siècle sera respectée. Les reprises de maçonneries seront strictement identiques aux maçonneries existantes, pour le choix des matériaux et leur mise en oeuvre.

Pour plus de détails, se reporter au cahier de recommandations architecturales joint en annexe du PLU.

4- Fenêtres

Pour les constructions dont les menuiseries d'origine présentent un aspect de qualité, mais devant être remplacées, les menuiseries seront restaurées ou restituées à l'identique (proportions, dimensions, divisions des vitrages etc.).

La création de nouvelles ouvertures devra s'harmoniser avec celles existantes. Les baies nouvelles seront disposées régulièrement dans l'axe des percements existants afin de respecter la composition de la façade.

Les caissons apparents de volets roulants sont interdits. Sont exclus les volets à écharpe. Les volets seront pleins ou persiennés avec cadre « à la française. »

c - Pour tous types de travaux

1- Parcelles donnant sur les rivières, la Seine ou l'Essonne, et présentant des ouvrages type « gloriette » ou « lavoir » :

Les couvertures seront maintenues selon la pente traditionnelle, et seront en tuiles plates pour les lavoirs et en ardoises pour les gloriettes.

2- Antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques :

Elles devront être regroupées et implantées de manière à être non visibles depuis la voie publique. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elle se fonde le mieux possible dans le paysage naturel ou urbain

L'implantation éventuelle de panneaux solaires ou photovoltaïques devra être parfaitement intégrée au projet architectural, dissimulés par exemple derrière les acrotères du bâtiment et se composer au mieux avec les ouvertures.

3- Clôtures

Les éléments de ferronnerie (grilles, garde-corps, marquises, portails, lambrequins, linteaux avec cache-boulons, ...) doivent dans la mesure du possible être conservés.

Les clôtures existantes en fer forgé seront conservées, restaurées ou remplacées à l'identique. L'occultation des vues pourra être obtenue par la réalisation d'un festonnage en tôle peinte, disposé du côté intérieur de la grille sauf en zone inondable.

Sous réserve des dispositions contraires du PPRI, les clôtures neuves donnant sur rue, devront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 80 centimètres puis d'une grille ajourée sans pouvoir dépasser une hauteur maximale de 2 mètres au dessus du terrain naturel. Toutefois, s'il existe un mur de clôture de qualité dans le voisinage immédiat ou sur la propriété, ne respectant pas ces dispositions, le prolongement peut être autorisé.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives est limitée à 2 mètres au dessus du terrain naturel.

Cette disposition n'est pas applicable aux clôtures rattachées à des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

4- Patrimoine remarquable :

La liste des éléments de patrimoine remarquable ainsi que leur localisation figurent à la suite du présent règlement dans la pièce n°4.2 intitulée « Inventaire et mesures de protection des bâtiments remarquables de la ville de Corbeil-Essonnes, identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme » et en pièce 5.6 pour les documents graphiques.

Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit respecter les recommandations ou prescriptions architecturales prévues à l'inventaire (« Inventaire et propositions de protection des bâtiments remarquables de la ville de Corbeil-Essonnes » annexé au règlement).

Les bâtiments construits à moins de 30 m d'un bâti remarquable doivent prendre en compte le caractère architectural de ces constructions.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

Les bâtiments repérés comme élément remarquable ne pourront faire l'objet de travaux d'isolation par l'extérieur.

Les travaux d'isolation par l'extérieur pourront être interdits sur les façades des constructions présentant un épiderme de qualité (appareillages de pierre, de briques ou meulières, décors...).

Les travaux d'isolation par l'extérieur pourront être autorisés sur les autres bâtiments nonobstant le respect de l'architecture d'origine et de ses décors.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements des constructions existantes sous réserve qu'ils ne créent pas de nouveaux logements.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, et respecter les normes fixées dans « les normes applicables en matière de places de stationnement » du présent règlement.

2 - Nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé dans « les normes applicables en matière de places de stationnement » du présent règlement.

Chaque projet de pavillon devra disposer de deux places en extérieur et non closes

50% des besoins en place de stationnement générés par un projet devront être couverts

En cas d'extension de moins de 20 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement ne sera exigée.

3 – dispositions diverses

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, le prééquipement d'au moins 10% des emplacements nécessaires sera prévu afin d'inciter les utilisateurs à déserrer les énergies fossiles et devront se conformer aux dispositions en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

30% au moins de la surface de la parcelle devra être plantée ou recevoir un aménagement paysager de qualité. Ils ne devront pas être imperméabilisés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige à moyen développement au moins pour 4 places de stationnement.

Dans les opérations de plus de 1 hectare, 10% de la superficie du terrain avec un minimum de 1000 m², doivent être aménagés en espaces collectifs et plantés.

Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 150 m² de terrain libre.

10% minimum de la surface de la parcelle sera traitée en espaces verts pour les équipements collectifs.

Règle particulière : Dans le cas de l'application de la règle particulière fixée à l'article 9 (terrains de petite taille), 80% de la surface non bâtie, libre de circulation et de stationnement, devra alors être végétalisée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ce classement en espaces boisés classés (EBC) interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Tout travaux ayant pour objet de détruire un arbre repéré en EBC et notamment les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les terrains mentionnés comme espaces paysagers protégés au document graphique font l'objet de protections dont les prescriptions à respecter sont précisées dans les dispositions générales.

Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50% de leur surface dans la surface d'espaces verts.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

Nota Bene : Un cahier de recommandation concernant les plantations aux abords des berges est disponible à titre indicatif en annexe du rapport de présentation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UH15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UH16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.