Département du VAL-DE-MARNE

Commune de SANTENY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : REGLEMENT

Révision du PLU
Document arrêté le : 01/06/2016

Document approuvé le : 09/03/2017
par délibération N° : CT2017.2 / 027
du conseil de territoire du GPSEA

IngESPACES Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES 3

Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES 4
Chapitre 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES 9

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 26

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 27
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 40
Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 52
Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 66
Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 73

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 82

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX 83

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER 92

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 93
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 99

TITRE 1

I. DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Santeny, aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles générales d'urbanisme : les articles d'ordre public

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme dites Règles Générales de l'Urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (C. urb) : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-26 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27 C. urb : « 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. »

2) Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol,** créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent P.L.U.

3) Autorisations d'urbanisme

Article L. 421-6 C. urb : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Article L. 421-7 C. urb : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

4) Lotissements

Article L. 442-9 C. urb : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.»

Article L. 442-11 C. urb : «Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

5) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles

Article L. 111-3 du code rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

6) Secteurs archéologiques

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

7) Autres règles

Article L111-19 C. urb : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L111-20 C. urb : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L111-21 C. urb : Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L151-31 C. urb : 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 L151-33 C. urb : 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 L111-11 C. urb : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.
Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.
Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zone à protéger (dite zone N pour naturelle et zone A pour agricole). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (R.123.11 et R.123-12 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UB, UC, UE, UX.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : AUX.

3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole A et la zone naturelle N.

ARTICLE 4 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Outre la délimitation des zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent notamment :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces boisés classés existants ou à créer (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des liaisons douces existantes (régies par l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » Article I « Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel ».

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage, sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré est interdit.

Protection du cadre naturel

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés ;
- les plantations d'alignement et arbres à conserver.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau suivant :

Catégories	**Prescriptions**
Espace Boisé Classé (EBC) – L. 113-1 du C. urb	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.
Espace Paysager - Articles L. 151-19 et L. 151-23 C. urb	Préservation des espaces paysagers nécessitant un entretien régulier. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
Plantation d'alignement et arbre à conserver- Articles L. 151-19 et L. 151-23 C. urb	Les linéaires de plantations d'alignement et les arbres repérés sur les documents graphiques doivent être conservés. Les prescriptions sont celles prévues à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme (EBC).
Lisière des espaces boisées de plus de 100 ha	Les lisières boisées doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

ARTICLE 2 - LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 3 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés aux articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE 5 – EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 - DESTINATION DES LOCAUX

Ces destinations doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Seules sont prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux sont notamment pris en compte.
Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat…).

Habitation :
Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées non médicalisées. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

Hébergement hôtelier :
Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels, résidences de tourisme ou résidence services. Une construction relève de cette destination lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant ou blanchisserie, accueil …). Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation. Elle inclut les chambres d'hôtes.

Bureaux :
Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion,

études, conception, informatique, recherche et développement, etc… , en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Exemple : professions libérales, avocat, médecin,…

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à l'achat et à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
Exemples : restaurant, agence immobilière, compagnies d'assurances pour la partie bureau de vente.
Par contre les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie bureaux.

Artisanat :

Ensemble des entreprises immatriculées au répertoire des métiers en l'application du décret 98-247(version consolidée au 2 juillet 2010) relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers, et qui emploient des personnes exerçant une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant d'activités figurant sur la liste établie en annexe du même décret. (cf. ci-après). Les entreprises artisanales doivent avoir un nombre de salariés inférieur ou égal à 10 à la création.
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de plancher.
Sont rattachés à cette destination les ateliers d'artistes sauf si il y a utilisation d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriels (exemple : pont roulant, machines-outils de découpe et d'usinage du métal)
Les nuisances pour le voisinage, bruit, mouvements de véhicules, permettent également de distinguer l'activité industrielle de l'activité artisanale.

Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation

Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande,
Transformation et conservation de poissons, de crustacés et de mollusques,.
Transformation et conservation de fruits et légumes, (sauf produits de la quatrième gamme).
Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales,.
Fabrication de produits laitiers,.
Travail des grains, fabrication de produits amylacés,.
Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires, (sauf terminaux de cuisson,).
Fabrication d'autres produits alimentaires,
Fabrication d'aliments pour animaux
Fabrication d'eaux-de-vie naturelles et de spiritueux
Fabrication de vins effervescents
Fabrication d'autres boissons
Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé dont préparations à partir de ces produits
Commerce de détail de viande, produits à base de viandes sur éventaires et marchés
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur éventaires et marchés dont préparations à partir de ces produits
Fabrication de plats prêts à consommer, à emporter, associée à la vente au détail

Activités relevant de l'artisanat du bâtiment

Orpaillage
Autres industries extractives
Activités de soutien aux autres industries extractives
Incinération des déchets non dangereux et production de cendres et scories associés
Désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb
Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels
Génie civil (sauf promotion immobilière de lotissements fonciers viabilisés).
Travaux de construction spécialisés
Installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance
Imprimerie de labeur
Activités de prépresse
Reliure et activités connexes
Reproduction d'enregistrements
Production de brai et de coke de brai
Agglomération de la tourbe
Industrie chimique
Fabrication d'édulcorants de synthèse
Fabrication d'ouates, bandes, gazes et pansements à usage médical et de substances radioactives de diagnostic
Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique
Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques
Métallurgie
Fabrication de produits métalliques
Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques
Fabrication d'équipements électriques
Fabrication de machines et équipements divers
Autres industries manufacturières (sauf fabrication de lunettes correctrices et de verres de lunetterie et de contact).

Activités relevant de l'artisanat de fabrication

Fabrication de textiles,.
Fabrication de vêtements, d'articles en fourrure et d'articles à mailles,
Industrie du cuir et de la chaussure,
Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, en vannerie et sparterie (sauf fabrication du bois d'industrie : pieux, poteaux, bois de mine...).
Industrie du papier et du carton,
Industrie automobile,
Fabrication de matériels de transport divers,
Fabrication de meubles,
Réparation et installation de machines et d'équipements
Collecte des déchets nucléaires
Traitement et élimination des déchets nucléaires radioactifs
Démantèlement d'épaves
Récupération de déchets triés
Edition d'imprimés fiduciaires, imprimés commerciaux, formulaires imprimés

Activités relevant de l'artisanat de service

Maréchalerie
Entretien de fosses septiques
Entretien et réparation de véhicules automobiles
Entretien et réparation de motocycles
Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales en magasins spécialisés
Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales sur éventaires et marchés
Transports de voyageurs par taxis y compris à moto et par véhicules de remise
Services de déménagement
Services de remorquage et d'assistance routière
Contrôle technique automobile
Pose d'affiches
Activités d'étalagiste
Activités photographiques (sauf photojournalisme).
Nettoyage courant des bâtiments
Nettoyage industriel et autres activités de nettoyage des bâtiments dont ramonage
Désinfection, désinsectisation, dératisation
Autres nettoyages (sauf services de voirie et de déneigement).
Services administratifs divers (limité aux services administratifs de bureau combinés).
Travaux à façon divers (limité à la duplication et l'expédition de documents et au secrétariat à façon).
Activités de conditionnement
Ambulances
Spectacle de marionnettes
Restauration d'objets d'art
Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication
Réparation de biens personnels et domestiques
Blanchisserie-teinturerie dont nettoyage et garde de fourrures (sauf libre-service).
Coiffure
Soins de beauté dont le modelage esthétique de bien-être et de confort sans finalité médicale
Embaumement, soins mortuaires, thanatopraxie
Toilettage d'animaux de compagnie

Industrie :

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics, en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Bien qu'on parle parfois d'industries extractives (par opposition aux industries de transformations), les activités minières font partie du secteur primaire (production de matières premières ou brutes) et ne ressortissent pas de l'industrie. De même, l'artisanat se distingue de l'industrie en ce qu'il ne concerne que des activités individuelles ou familiales.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions (de gestion publique ou privée), qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- Les crèches et haltes garderies ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- Les établissements judiciaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences pour personnes âgées médicalisées... ;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les résidences sociales ;
- Maison de retraite, même si elle est gérée par une personne privée
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les attractions d'un parc de loisirs
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Les résidences tourisme sont exclues de cette catégorie.

Exploitation agricole ou forestière :

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Toute activité non citée dans la liste de définition sera intégrée dans la catégorie dont elle se rapprochera le plus.

ARTICLE 8 - LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCES
L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

ACROTÈRE
Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL
Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT
L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

ATTIQUE
Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Ce niveau ne devra pas excéder 70 % de la surface de plancher du niveau inférieur. Le retrait de ce niveau devra être au minimum de 3 m par rapport aux façades des étages inférieurs.

BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION
Les bâtiments annexes à l'habitation sont situés sur une même unité foncière que le bâtiment principal, mais sont affectés à un autre usage que l'habitation. Ils peuvent être attenants ou non au bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.
Toute affectation d'habitation est exclue.

CAMPING CARAVANING
Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE
Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

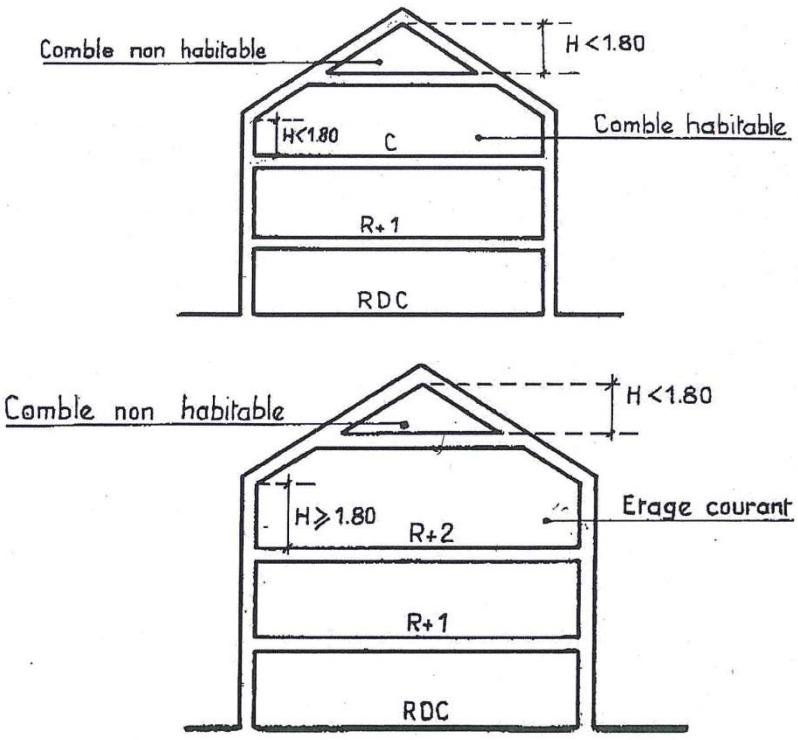
CLÔTURE
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.
La clôture comprend les piliers et les portails.

COMBLES et ETAGES COURANT

Est considéré comme comble habitable et non comme étage courant, les niveaux présentant simultanément les caractéristiques suivantes :

- La hauteur du pied droit à l'intérieur du volume habitable, mesuré du plancher à la naissance du rampant de la toiture, doit être inférieure à 90 cm,
- La hauteur intérieure du plafond au faitage doit être inférieure à 1.80m.



CONSTRUCTION

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 C. urb), indépendamment de la destination ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

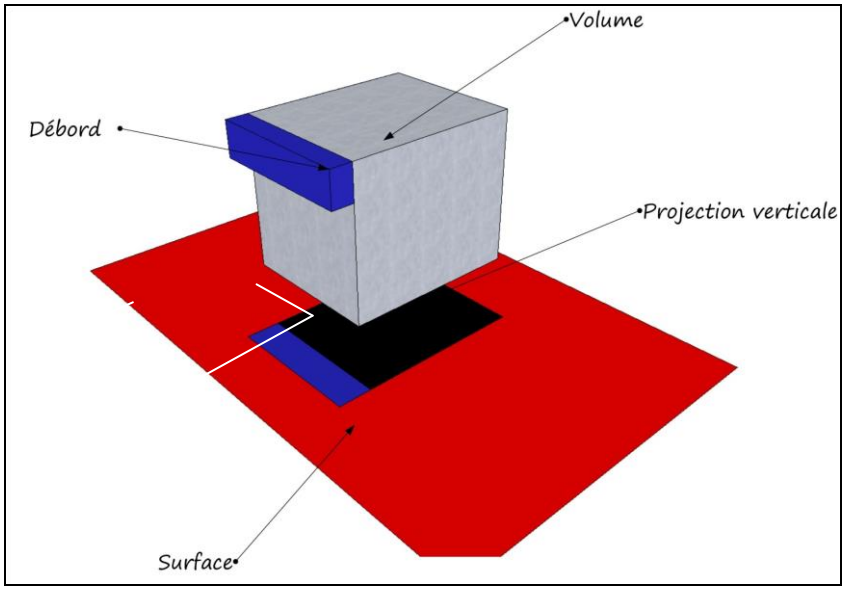
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,….) ou des opérations de voirie (création, élargissement, …). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

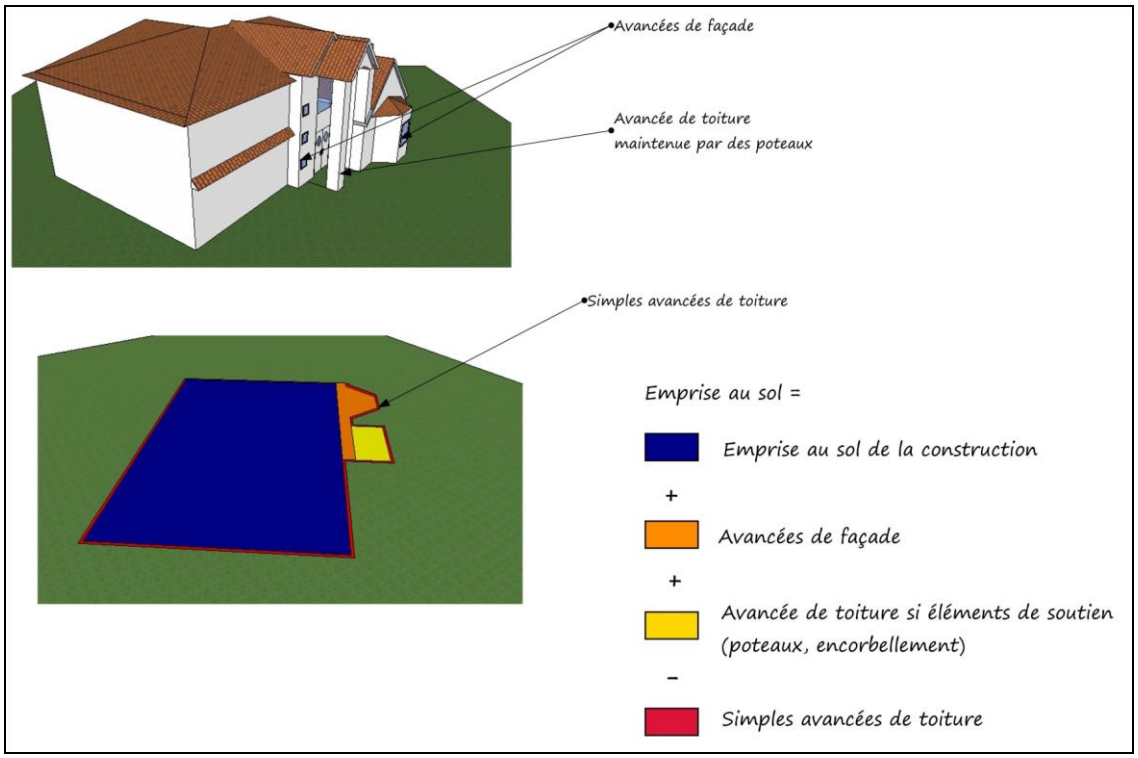
EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol.



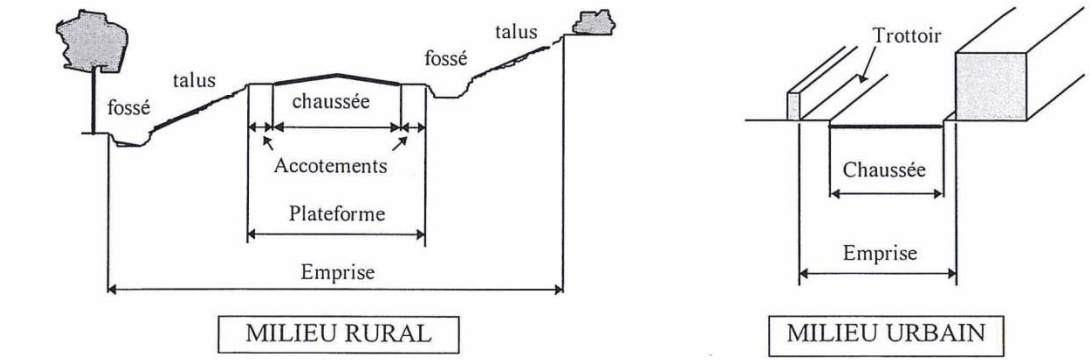
Sont exclus de l'emprise au sol:

- Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons
- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches
- Les simples débords de toitures, sans encorbellement ni poteaux de soutien



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Elévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADES
Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

FAITAGE
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

JARDIN D'AGREMENT
Un jardin d'agrément est un espace privatif attenant à une habitation contenant des végétaux d'agrément ou d'utilité, plantes ornementales ou potagères, cultivés en pleine terre ou hors sol.

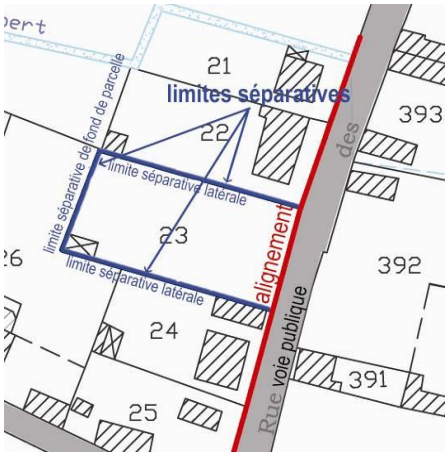
JOUR DE SOUFFRANCE
Un jour de souffrance est une ouverture qui doit uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.
Le nombre de pièce par logement est calculé de la façon suivante : une pièce par chambre et une pièce pour le salon. SI le logement compte deux salons séparés, ceux-ci comptent pour deux pièces. Toutes les pièces en eau (cuisine, salle-de-bain…) ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

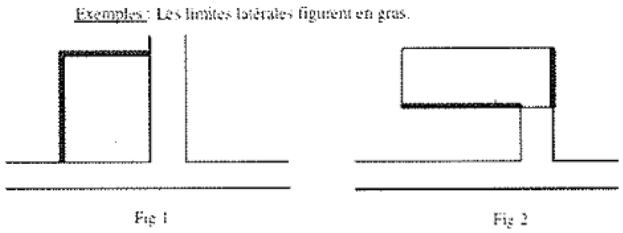
LAMBREQUIN
Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

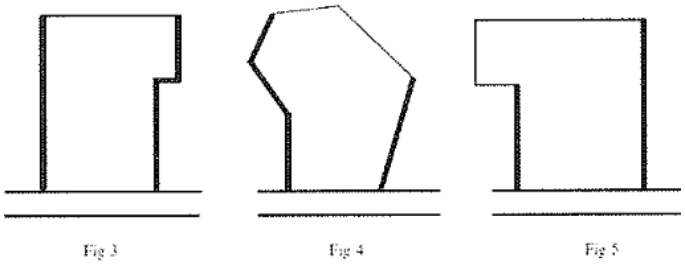
LIMITES SEPARATIVES

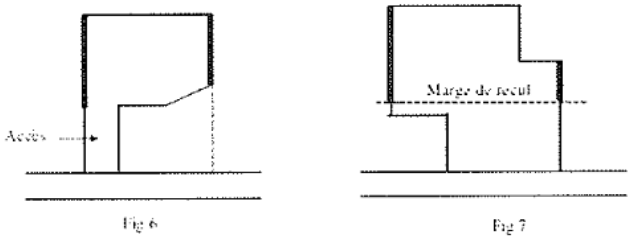
Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.
Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.









LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,….) de le lui acheter dans un délai d'un an.

NIVEAU

Étage, y compris le rez-de-chaussée ; exemple : 4 niveaux = R + 3 étages.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

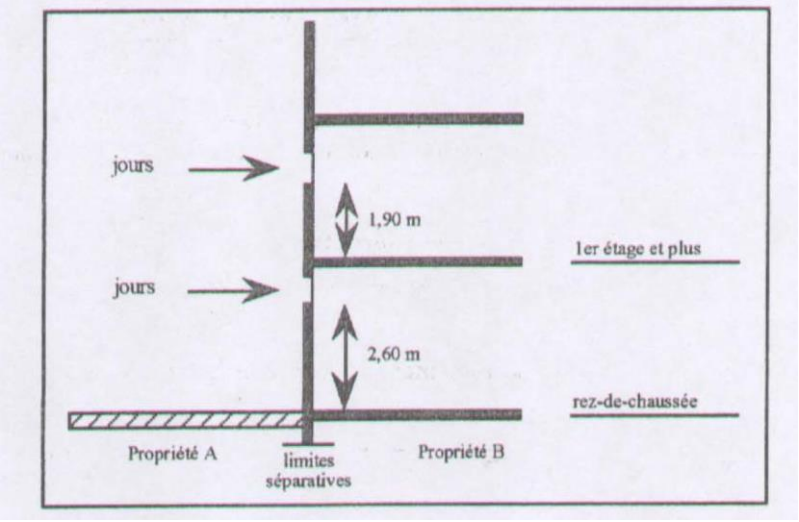
OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES
Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ORIEL
Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)
Ces notions sont définies par le Code Civil :
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 maillé 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. »

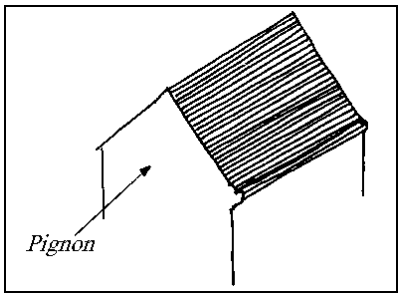
L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.



OUVRAGES EN SAILLIE
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE
C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON et MUR PIGNON



Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

PLANCHER
Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE
Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

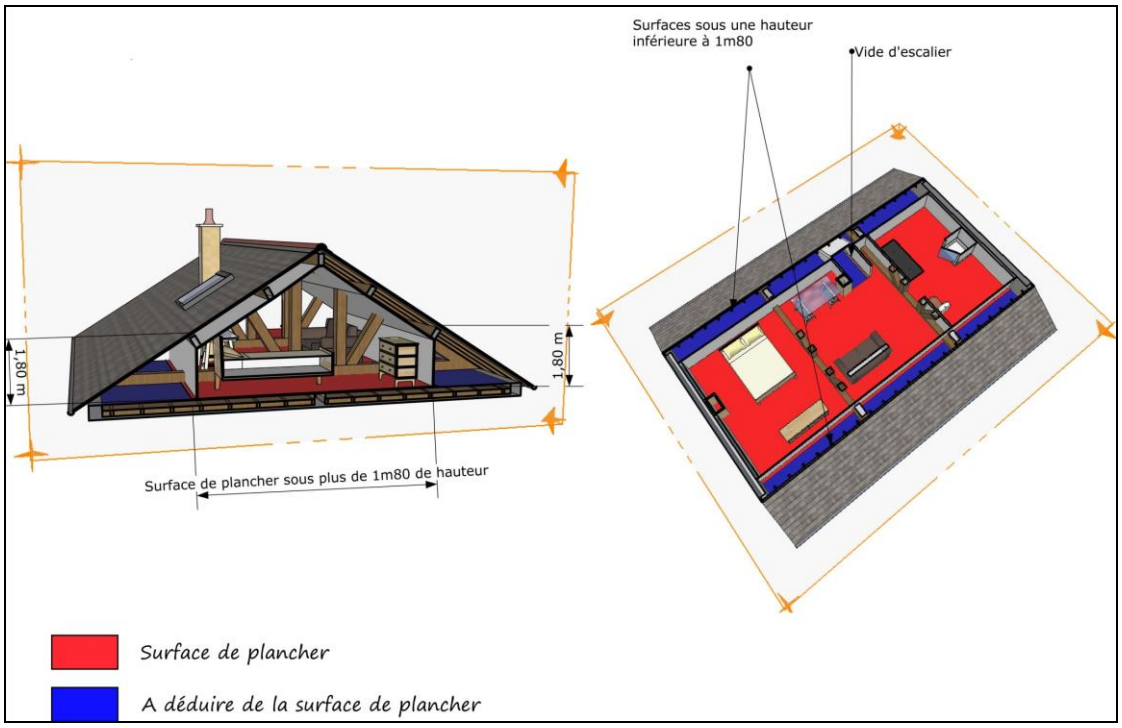
SABLIÈRE
En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

SECTEUR
Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

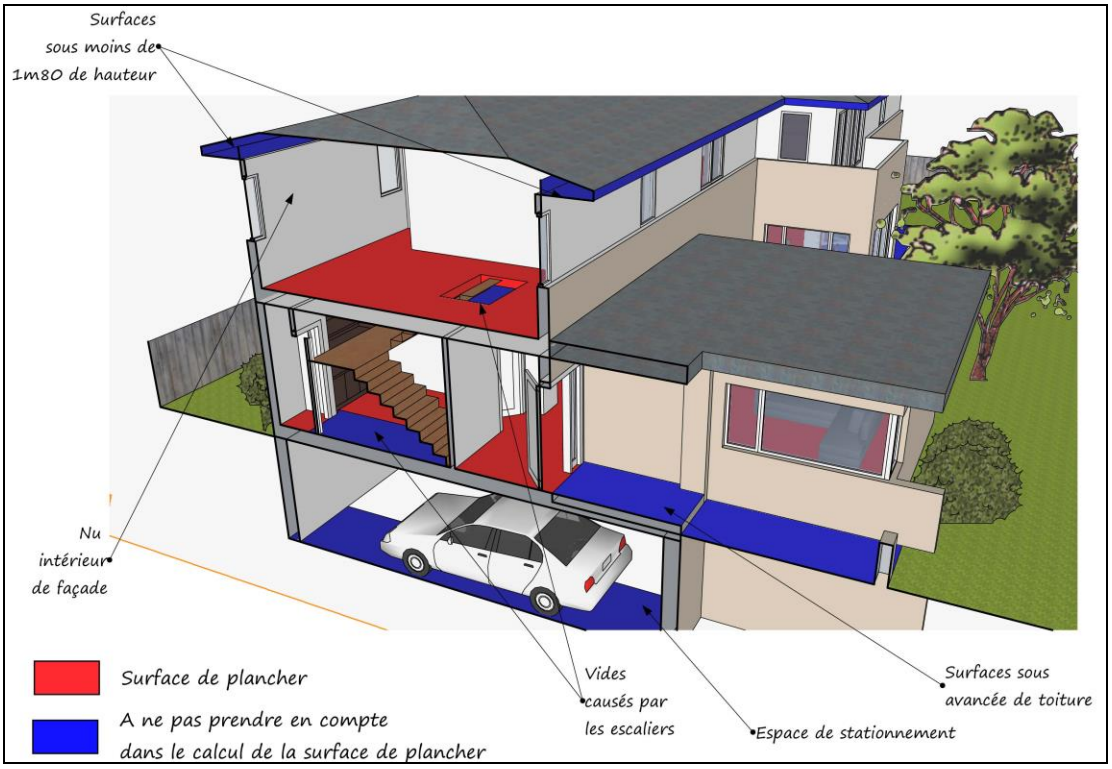
SOUS-SOL
Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

SURFACE DE PLANCHER
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

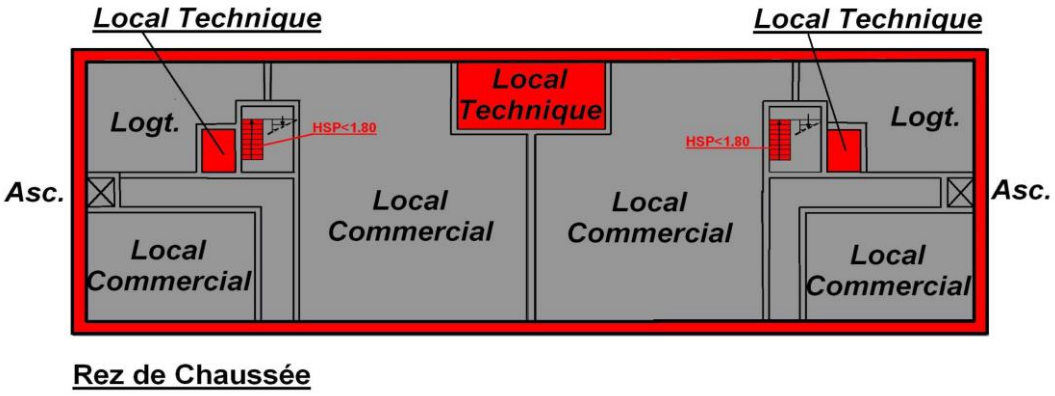
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;



- 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 ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;



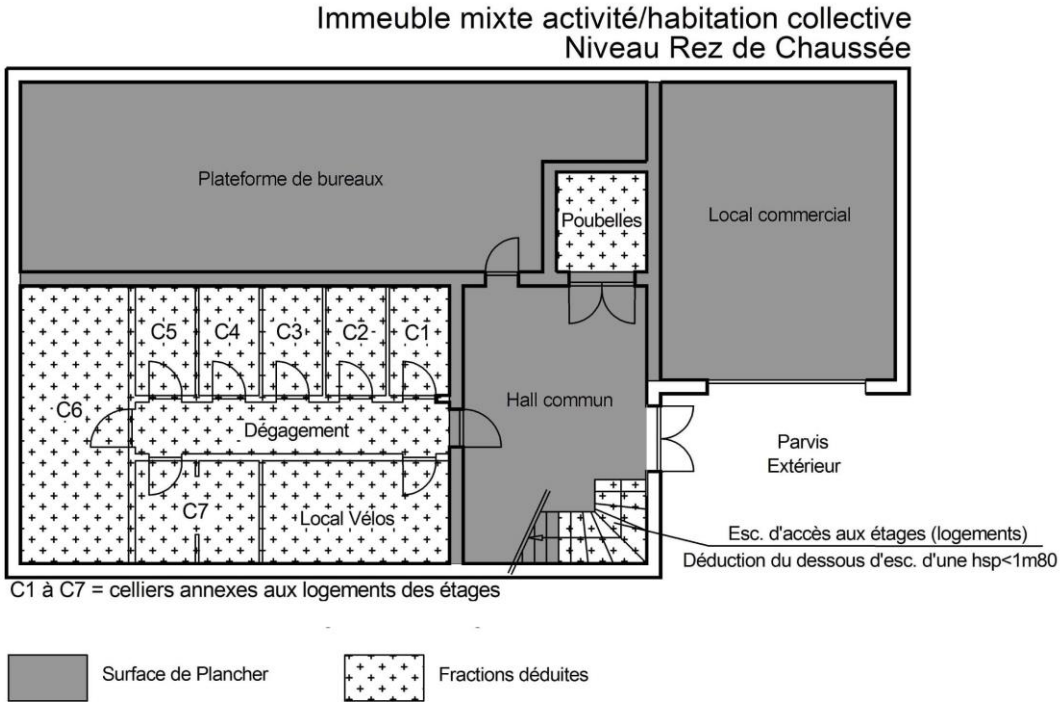
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;



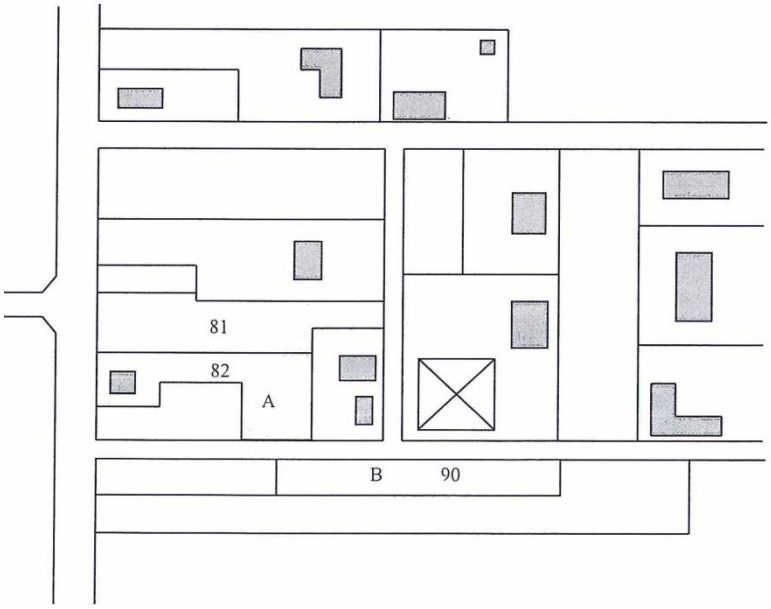
Rez de Chaussée

- 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 ;

- 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.



TERRAIN D'ASSIETTE
Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN.**
Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL
Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE
Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions collectives contemporaines.

UNITE FONCIERE
Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE
Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

VOIE OUVERTE AU PUBLIC
S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS
S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

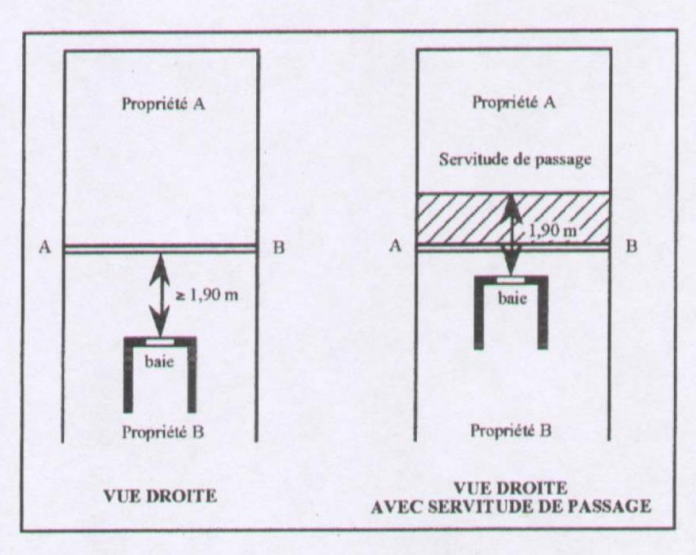
VOIE EN IMPASSE
Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

VUES

Dispositions de l'article 678 du Code Civil :

« 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. »

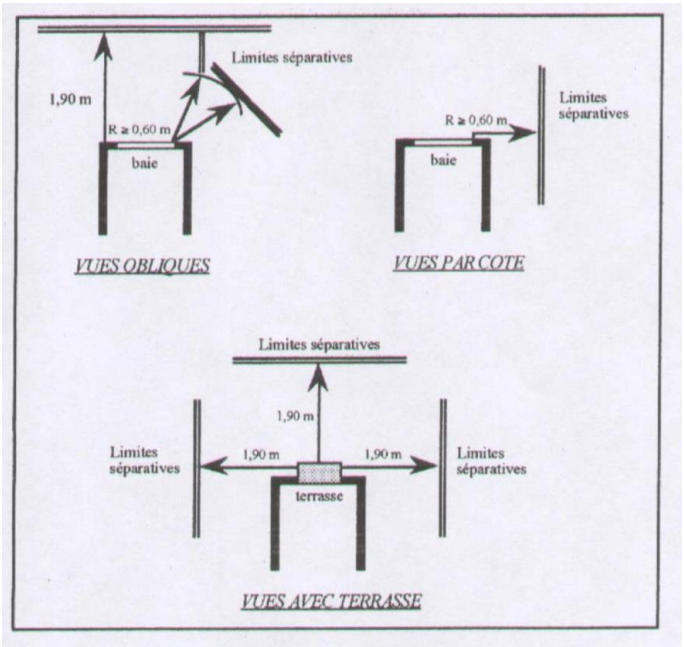
Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.



Dispositions de l'article 679 du Code Civil :

« 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. »

La règlementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



ZONE
Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI
Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

TITRE 2

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **UA** : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du centre du village
- **UB** : zone urbaine à dominante d'habitat individuel discontinu
- **UC** : zone urbaine à dominante d'habitat réalisé majoritairement par opération d'aménagement d'ensemble
- **UE** : zone urbaine dédiée aux équipements collectifs publics ou privés
- **UX** : zone urbaine dédiée aux activités économiques

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre ancien de Santeny affecté essentiellement à l'habitation, aux équipements collectifs et aux activités qui en sont le complément naturel. Cette zone, caractérisée par un tissu urbain de type ancien, comprend un habitat individuel souvent mitoyen.

Cette zone comporte :

- un secteur UAa devant être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce n°4 du PLU),
- un secteur UAi concerné par la zone de crue du ru du Réveillon.

Ont été identifiés (repérage dans le rapport de présentation et les documents graphiques du présent règlement : pièce n° : 6) des éléments remarquables bâtis à protéger au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination artisanale (excepté celles visées à l'article UA-2)
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Le stationnement de caravanes isolées au sens des articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre.

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les activités artisanales, à condition d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement.
- Sur le secteur UAa, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Les éoliennes correspondant à l'usage domestique à condition d'être horizontales et intégrées dans la toiture.
- Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre l'implantation des nouveaux bâtiments doit respecter un recul minimal de 5 m de part et d'autre des axes des cours d'eau identifiés et reportés sur le plan de zonage du PLU.
- Les aménagements prévus ne doivent pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Des éléments à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L. 151-19, L. 151-23 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification, la destruction de bâtiments, de murs de clôture, etc., ainsi identifiés, pourront être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 11 du présent règlement.
- Le secteur UAi est soumis au risque d'inondation dû à la présence du ru du Réveillon (non couvert par un PPRI). A ce titre, il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.
- La zone UA est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La zone UA est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. A ce titre, pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2 - Voirie

La largeur des voies nouvelles (hors voies en impasse) doit être de 8 m minimum, comprenant une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et au moins un trottoir ainsi que de l'éclairage public.

Concernant les accès et les voies nouvelles en impasse, elles doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse, calculée à l'axe médian	< 20 m			20 à 40 m			> 40 m
Nombre de logements desservis	1	2 à 6	> 6	≤ 2	3 à 6	> 6	
Largeur de chaussée minimale à respecter	4 m	5,5 m	5,5 m	4 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
Nombre minimum de trottoirs (au moins 1,5 m de large) à réaliser	0	1	1	0	1	2	2
Local poubelle à réaliser	Sur demande du service instructeur ou des services extérieurs						
Aire de retournement à réaliser	Sur demande du service instructeur ou des services extérieurs						
Eclairage urbain avec alimentation électrique enterrée	Sur demande du service instructeur ou des services extérieurs						

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements à vocation de service public et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

ARTICLE UA-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n02014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Si pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE UA-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

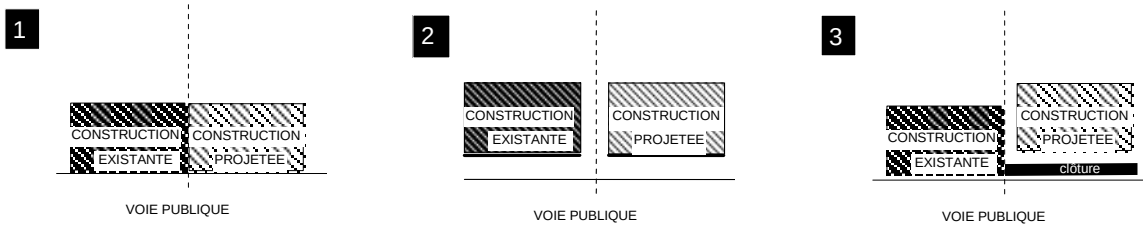
Il n'est pas fixé de règle.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions doivent s'implanter :

1. soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, existante ou à créer.
2. soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.
3. soit en retrait de 2 m minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'un mur en maçonnerie pleine dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les bassins de piscine et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports…) qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions sont implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul.

La marge de recul, si elle est appliquée, est au moins égale :

- à 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures,
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine »,
- à 1 mètre pour les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les éoliennes à usage domestique devant être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les bassins de piscine et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports…) pour lesquelles le retrait imposé est de 2,50 mètres minimum,
- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Un retrait de 8 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës ; cette distance peut être ramenée à 2,50 mètres si les façades en vis-à-vis sont des murs aveugles ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².

ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons…

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété. En cas de commerces ou d'activités, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 75 %.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- L'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.
La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 4 niveaux (R+2+combles non aménageables avec ou sans sous-sol).
Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 10 mètres (R+2).

Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, 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.

Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière est portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments et autres éléments bâtis, répertoriés par le PLU comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

► Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne peut être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfection, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions peut être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions suivantes : restituer le gabarit global du bâtiment (ou des parties démolies), son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc).

Les interventions sur les toitures doivent respecter les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.).
L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, matériaux apparents, enduits, peintures) ne peuvent être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

La démolition d'annexes peut être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
La construction d'annexes peut être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,
- L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur-bahut.

► Pour les autres constructions :

1 - Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 30° et 45°.

La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les constructions annexes peuvent être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 30°.

Pour les toitures existantes en tuiles plates ou en ardoises, en cas de réfection ou de reprise, ce matériau doit être conservé dans les mêmes caractéristiques dimensionnelles.

Les couvertures nouvelles, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, tôles ondulées et produits similaires sont interdites.

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits.

Les lucarnes doivent en outre être plus hautes que larges, et leur largeur maximale ne peut excéder 1,40 mètre.

Les châssis de toit doivent être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture. Ils doivent présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre.

La somme des largeurs de ces ouvertures ne peuvent excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

2 - Façades - Parements extérieurs – Percements

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que le faux bois et fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc …) est interdit.

Les enduits de façade doivent se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Ils sont de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures.

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux sont en harmonie avec celles des enduits de façades.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal…), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Dans le secteur UAi, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

► Les clôtures en bordure de voies :

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit par un mur en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

► Les clôtures en limite séparative :

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

4 - Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettent d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments,
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

5 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. Dans le cas de vérandas, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être imposées.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

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

1 - Principes

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, 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 immédiate de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, doit réserver un minimum de 5 % du nombre total des places prévues aux personnes handicapées. Chaque place a une largeur minimale de 3,30 m.

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service, peut être exigée par la commune.

Les rampes d'accès doivent obligatoirement comporter avant la sortie sur le domaine public un palier horizontal d'au moins 5 mètres de longueur.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

► Stationnement des véhicules motorisés incluant le stationnement des deux-roues motorisés :

Constructions à destination d'habitation
Sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins 2 places de stationnement par logement et au moins 3 places pour les logements de 5 pièces et plus.

Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les constructions de résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera en outre réalisé des places visiteurs à raison d'une place pour trois logements.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.
En outre, il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale
Il est créé au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 30 m² dans une même construction.

En outre, pour les commerces, il est créé une aire de livraisons pour 1 000 m² de surface de vente, et pour les autres activités, il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hôtels
Il est créé au moins une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Constructions à destination d'équipements collectifs
Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

► Stationnement des véhicules non motorisés :

Les dispositions suivantes concernent :
- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Les normes planchers de stationnement vélos à respecter sont les suivantes :

Destination	Prescriptions
Opération d'au moins 2 logements	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces 1,5 m² par logement dans les autres cas Superficie minimale du local : 3 m²
Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activité, commerce de plus de 500 m² et équipement public	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs

Locaux poussettes
Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites.

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 30 % de la surface du terrain et sont traitées en jardin d'agrément. Ce pourcentage peut être réduit dans le cadre des dispositions de l'article UA-9 en cas de commerces en rez-de-chaussée sans pouvoir être inférieure à 10 %.

Il est exigé au minimum un arbre à haute tige par 300 m² de surface de parcelle.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UA-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE UA-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et doivent dans ce cas être enterrés.

ARTICLE UA-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions progressives du tissu pavillonnaire à partir du bourg ancien. Elle est actuellement occupée par de l'habitat individuel discontinu.

Cette zone comporte :

- un secteur UBa présentant un tissu pavillonnaire moins dense,
- un secteur UBb devant être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce n°4 du PLU),
- un secteur UBi concerné par la zone de crue du ru du Réveillon.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination artisanale (excepté celles visées à l'article UB-2)
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Le stationnement de caravanes isolées au sens des articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre.

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les activités artisanales, à condition d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement.
- Sur le secteur UBb, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Les éoliennes correspondant à l'usage domestique à condition d'être horizontales et intégrées dans la toiture.
- Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre l'implantation des nouveaux bâtiments doit respecter un recul minimal de 5 m de part et d'autre des axes des cours d'eau identifiés et reportés sur le plan de zonage du PLU.
- Les aménagements prévus ne doivent pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Le secteur UBi est soumis au risque d'inondation dû à la présence du ru du Réveillon (non couvert par un PPRI). A ce titre, il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.
- La zone UB est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La zone UB est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. A ce titre, pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2- Voirie

La largeur des voies nouvelles (hors voies en impasse) doit être de 8 m minimum, comprenant une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et au moins un trottoir ainsi que de l'éclairage public.

Concernant les accès et les voies nouvelles en impasse, elles doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse, calculée à l'axe médian	< 20 m			20 à 40 m			> 40 m
Nombre de logements desservis	1	2 à 6	> 6	≤ 2	3 à 6	> 6	
Largeur de chaussée minimale à respecter	4 m	5,5 m	5,5 m	4 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
Nombre minimum de trottoirs (au moins 1,5 m de large) à réaliser	0	1	1	0	1	2	2
Local poubelle à réaliser	Sur demande du service instructeur ou des services extérieurs						
Aire de retournement à réaliser	Sur demande du service instructeur ou des services extérieurs						
Eclairage urbain avec alimentation électrique enterrée	Sur demande du service instructeur ou des services extérieurs						

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements à vocation de service public et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

ARTICLE UB-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Si pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE UB-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

a. Dans l'ensemble de la zone UB (à l'exception du secteur UBb)

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 8 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

b. Dans le secteur UBb (concerné par des orientations d'aménagement et de programmation)

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

c. *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :*

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les piscines et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports…) qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives.

a. Dans l'ensemble de la zone UB (à l'exception du secteur UBa)

La marge de recul est au moins égale à 4 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.

b. Dans le secteur UBa

La marge de recul est au moins égale à 7 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.

c. *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour* :

- Les éoliennes à usage domestique devant être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.
- les piscines et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports…) pour lesquelles le retrait imposé est de 2,50 mètres minimum,
- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² ; ces annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
    - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

a. Dans l'ensemble de la zone UB (à l'exception du secteur UBa)

Un retrait de 8 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës.

b. Dans le secteur UBa

Un retrait de 14 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contigües.

c. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².

ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons…

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- dans la zone UB (à l'exception du secteur UBa) : 30 % de la superficie de la propriété,
- dans le secteur UBa : 15 % de la superficie de la propriété.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- L'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.
La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables avec ou sans sous-sol).

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 7 mètres (R+1).

Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, 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.

1 - Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 30° et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les constructions annexes peuvent être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 30°.

Pour les toitures existantes en tuiles plates ou en ardoises, en cas de réfection ou de reprise, ce matériau doit être conservé dans les mêmes caractéristiques dimensionnelles.

Les couvertures nouvelles, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, tôles ondulées et produits similaires sont interdites.

Pour tout matériau de toiture utilisé, une densité d'au moins 22 éléments au mètre carré est à respecter.

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits.

Les lucarnes doivent en outre être plus hautes que larges, et leur largeur maximale ne peut excéder 1,40 mètre.

Les châssis de toit doivent être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture. Ils doivent présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre.

La somme des largeurs de ces ouvertures ne peuvent excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

2 - Façades - Parements extérieurs – Percements

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que le faux bois et fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc …) est interdit.

Les enduits de façade doivent se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Ils sont de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures.

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux sont en harmonie avec celles des enduits de façades.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal…), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Un muret de soutènement en maçonnerie enduite est autorisé sur une hauteur au plus égale au niveau du terrain à soutenir.

Dans le secteur UBi, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans le secteur UBb, conformément au document d'orientation d'aménagement, les clôtures doivent être poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

► Les clôtures en bordure de voies :

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit par un mur en maçonnerie pleine enduit des deux côtés, de moellons de calcaire, ou meulière,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,
- L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur-bahut.

► Les clôtures en limite séparative :

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les clôtures en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,60 m, revêtues des deux côtés d'un enduit identique à celui de la construction, sont autorisées en limite séparative latérale, en façade arrière de la maison et dans le prolongement du mur pignon dans les cas suivants :

- Pour relier la construction principale à une construction annexe implantée en limite séparative,
- Sur une longueur de 3,00 m dans le cas de terrasse implantée en mitoyenneté.

4 - Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettent d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments,
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

5 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

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

1 - Principes

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, 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 immédiate de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, doit réserver un minimum de 5 % du nombre total des places prévues aux personnes handicapées. Chaque place a une largeur minimale de 3,30 m.

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Les rampes d'accès doivent obligatoirement comporter avant la sortie sur le domaine public un palier horizontal d'au moins 5 mètres de longueur.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

► Stationnement des véhicules motorisés incluant le stationnement des deux-roues motorisés :

Constructions à destination d'habitation
Sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins :

Surface de plancher du logement	< 60 m²	60 m² - 150 m²	> 150 m²
Nombre de places	2	3	4

Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les constructions de résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera en outre réalisé des places visiteurs à raison d'une place pour trois logements.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.
En outre, il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale
Il est créé au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher de l'établissement. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 30 m² dans une même construction.

En outre, pour les commerces, il est créé une aire de livraisons pour 1 000 m² de surface de vente, et pour les autres activités, il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hôtels
Il est créé au moins une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Constructions à destination d'équipements collectifs
Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

► Stationnement des véhicules non motorisés :

Les dispositions suivantes concernent :
- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :
- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Les normes planchers de stationnement vélos à respecter sont les suivantes :

Destination	Prescriptions
Opération d'au moins 2 logements	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces 1,5 m² par logement dans les autres cas Superficie minimale du local : 3 m²
Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activité, commerce de plus de 500 m² et équipement public	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs

Locaux poussettes
Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites.

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 55 % de la surface du terrain et sont traitées en jardin d'agrément.

Il est exigé au minimum un arbre à haute tige par 300 m² de surface de parcelle.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UB-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE UB-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et doivent dans ce cas être enterrés.

ARTICLE UB-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces à dominante d'habitat réalisé majoritairement par opération d'aménagement d'ensemble dans le prolongement du bourg ancien.

Cette zone comporte :

- un secteur UCa correspondant au Domaine de Santeny comportant des caractéristiques particulières en matière d'aspect extérieur des constructions,
- un secteur UCb correspondant à un tissu urbain plus dense comportant de l'habitat individuel groupé et collectif,
- un secteur UCc devant être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce n°4 du PLU),
- un secteur UCi concerné par la zone de crue du ru du Réveillon.

Ont été identifiés (repérage dans le rapport de présentation et les documents graphiques du présent règlement : pièce N° : 6) des éléments remarquables bâtis à protéger au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination artisanale (excepté celles visées à l'article UC-2)
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Le stationnement de caravanes isolées au sens des articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre.

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les activités artisanales, à condition d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement..
- Sur le secteur UCc, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Les éoliennes correspondant à l'usage domestique à condition d'être horizontales et intégrées dans la toiture.

- Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre l'implantation des nouveaux bâtiments doit respecter un recul minimal de 5 m de part et d'autre des axes des cours d'eau identifiés et reportés sur le plan de zonage du PLU.
- Les aménagements prévus ne doivent pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les travaux de maintenance, de modification ou de surélévation de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Des éléments à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L. 151-19, L. 151-23 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification, la destruction de bâtiments, de murs de clôture, etc., ainsi identifiés, pourront être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 11 du présent règlement.
- Le secteur UCi est soumis au risque d'inondation dû à la présence du ru du Réveillon (non couvert par un PPRI). A ce titre, il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.
- La zone UC est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La zone UC est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. A ce titre, pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008(analyse de la flore et du sol).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

L'ouverture de portillons à l'arrière des lots donnant sur le chemin rural n°31 est interdit.

2- Voirie

La largeur des voies nouvelles (hors voies en impasse) doit être de 8 m minimum, comprenant une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et au moins un trottoir ainsi que de l'éclairage public.

Concernant les accès et les voies nouvelles en impasse, elles doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse, calculée à l'axe médian	< 20 m			20 à 40 m			> 40 m
Nombre de logements desservis	1	2 à 6	> 6	≤ 2	3 à 6	> 6	
Largeur de chaussée minimale à respecter	4 m	5,5 m	5,5 m	4 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
Nombre minimum de trottoirs (au moins 1,5 m de large) à réaliser	0	1	1	0	1	2	2
Local poubelle à réaliser	Sur demande du service instructeur ou des services extérieurs						
Aire de retournement à réaliser	Sur demande du service instructeur ou des services extérieurs						
Eclairage urbain avec alimentation électrique enterrée	Sur demande du service instructeur ou des services extérieurs						

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements à vocation de service public et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

ARTICLE UC-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Si pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE UC-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

a. Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception des secteurs UCb et UCc)

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique. Cette distance est portée à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique en ce qui concerne les entrées de garages.

En bordure de l'avenue de la Saussaye, les constructions sont toutefois implantées à une distance de l'alignement comprise entre 5 et 7 mètres.

b. <u>Dans les secteurs UCb et UCc</u>

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique,
- soit en retrait de 3 m minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

c. <u>L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :</u>

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les piscines et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports…) qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

a. <u>Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception des secteurs UCb et UCc)</u>

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives. La marge de recul est au moins égale :

- à 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures,
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

Cette distance est portée à 8 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.

b. <u>Dans les secteurs UCb et UCc</u>

Les constructions sont implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul au moins égale :

- à 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures,
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

c. <u>L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :</u>

- Les éoliennes à usage domestique devant être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.
- les piscines et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports…) pour lesquelles le retrait imposé est de 2,50 mètres minimum,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² ; ces annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
    - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Un retrait de 8 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës ; cette distance peut être ramenée à 5 mètres si les façades en vis-à-vis sont des murs aveugles ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².

ARTICLE UC-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons…

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- dans la zone UC (à l'exception du secteur UCc) : 40 % de la superficie de la propriété,
- dans le secteur UCc : 50 % de la superficie de la propriété.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- L'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.
La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables avec ou sans sous-sol).

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 7 mètres (R+1).

Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE UC-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, 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.

Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière est portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments et autres éléments bâtis, répertoriés par le PLU comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

► Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne peut être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfection, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions peut être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions suivantes : restituer le gabarit global du bâtiment (ou des parties démolies), son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc).

Les interventions sur les toitures doivent respecter les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.).
L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, matériaux apparents, enduits, peintures) ne peuvent être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

La démolition d'annexes peut être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
La construction d'annexes peut être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,
- L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur-bahut.

► Pour les autres constructions :

1 - Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les châssis de toit doivent être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture. Ils doivent présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre.

Les châssis de toit sont interdits sur le versant des toitures des maisons bordant l'avenue du Général Leclerc.

a. <u>Dans l'ensemble de la zone UC (en dehors des secteurs UCa) :</u>

Lorsque la construction comporte une toiture à versants, les pentes sont comprises entre 30° et 45°.

Les toitures à versants sont recouvertes de tuiles couleur « terre cuite ». En cas de réfection, le matériau d'origine est conservé.

Pour tout matériau de toiture utilisé, une densité d'au moins 22 éléments au mètre carré est à respecter.

Les constructions annexes peuvent être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 30°.

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits.

La somme des largeurs des lucarnes ne peuvent excéder 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

L'éclairement des combles est assuré par des ouvertures de proportion verticale, et dont la largeur ne peut excéder 1,40 mètre.

b. <u>Dans le secteur UCa :</u>

Les toitures doivent conserver le matériau et la couleur (vieilli brun) d'origine.

Pour l'éclairement des combles, seuls sont autorisés les châssis de toit. Ils sont autorisés dans la limite de deux en façade sur rue et de quatre sur la façade arrière.

2 - Façades - Parements extérieurs – Percements

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc …) est interdit.

a. <u>Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception du secteur UCa) :</u>

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que le faux bois et fausses briques sont interdites.

Les enduits de façade doivent se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Ils sont de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures.
Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux sont en harmonie avec celles des enduits de façades.

b. <u>Dans le secteur UCa :</u>

Les bâtiments et l'aménagement de leurs abords doivent présenter ou conserver des caractéristiques d'origine des matériaux et d'aspect du bâtiment principal.

Les modifications des façades sur rue ainsi que les créations d'ouvertures dans les murs pignons sont interdites.

Les volets sont à persiennes à l'identique des volets d'origine.

Les teintes des façades des bâtiments doivent respecter le nuancier de couleurs annexé au règlement.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal…), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Un muret de soutènement en maçonnerie enduite est autorisé sur une hauteur au plus égale au niveau du terrain à soutenir.

Dans le secteur UCi, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

► Les clôtures en bordure de voies :

a. Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception du secteur UCa) :

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).
- Soit d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublé de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du PLU, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,
- L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur-bahut.

Les portails et portillons sont de conception simple et constitués de panneaux pleins ou à claire-voie, en bois, en PVC ou en aluminium laqué. Les teintes sont harmonisées avec celles des menuiseries extérieures (les bois vernis, traités au lasure, ne sont pas autorisés).

b. Dans le secteur UCa :

La clôture est constituée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, implanté en limite de propriété et doublé ou non d'une haie végétale dont la hauteur ne doit pas excéder 1,60 mètre, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Dans l'alignement de la clôture, un portail ou portillon est autorisé devant l'accès au garage. Leur hauteur est de 1,20 mètre maximum. Ils sont à claire-voie de couleur blanche.

► Les clôtures en limite séparative :

a. Dans l'ensemble de la zone UC (en dehors du secteur UCa) :

Les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les clôtures en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,60 m, revêtues d'un enduit identique à celui de la construction, sont autorisées en limite séparative latérale, en façade arrière de la maison et dans le prolongement du mur pignon dans les cas suivants :

- Pour relier la construction principale à une construction annexe implantée en limite séparative,
- Sur une longueur de 3,00 m dans le cas de terrasse implantée en mitoyenneté.

b. Dans le secteur UCa :

La clôture est constituée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et doublé ou non d'une haie végétale dont la hauteur ne doit pas excéder 1,60 mètre, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

4 - Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettent d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments,
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

5 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Dans le secteur UCa, les vérandas sont interdites en façade sur rue.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

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

1 - Principes

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, 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 immédiate de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, doit réserver un minimum de 5 % du nombre total des places prévues aux personnes handicapées. Chaque place a une largeur minimale de 3,30 m.

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Les rampes d'accès doivent obligatoirement comporter avant la sortie sur le domaine public un palier horizontal d'au moins 5 mètres de longueur.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

► Stationnement des véhicules motorisés incluant le stationnement des deux-roues motorisés :

Constructions à destination d'habitation

Sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins :

Surface de plancher du logement	< 60 m²	60 m² - 150 m²	> 150 m²
Nombre de places	2	3	4

Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les constructions de résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera en outre réalisé des places visiteurs à raison d'une place pour trois logements.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.
En outre, il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale
Il est créé au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher de l'établissement. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 30 m² dans une même construction.

En outre, pour les commerces, il est créé une aire de livraisons pour 1 000 m² de surface de vente, et pour les autres activités, il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hôtels
Il est créé au moins une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Constructions à destination d'équipements collectifs
Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

► Stationnement des véhicules non motorisés :

Les dispositions suivantes concernent :
- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :
- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Les normes planchers de stationnement vélos à respecter sont les suivantes :

Destination	Prescriptions
Opération d'au moins 2 logements	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces 1,5 m² par logement dans les autres cas Superficie minimale du local : 3 m²
Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activité, commerce de plus de 500 m² et équipement public	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs

Locaux poussettes
Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites.

Il est exigé au minimum un arbre à haute tige par 300 m² de surface de parcelle.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

a. Dans la zone UC (à l'exception du secteur UCc)

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 40 % de la surface du terrain et sont traitées en jardin d'agrément.

b. Dans le secteur UCc (concerné par des orientations d'aménagement et de programmation)

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 35 % de la surface du terrain et sont traitées en jardin d'agrément.

ARTICLE UC-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE UC-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et doivent dans ce cas être enterrés.

ARTICLE UC-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces dédiés aux équipements collectifs publics ou privés, ainsi qu'aux logements ou installations qui leur sont dédiés.

Ont été identifiés (repérage dans le rapport de présentation et les documents graphiques du présent règlement : pièce N° : 6) des éléments remarquables bâtis à protéger au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation (excepté celles visées à l'article UE-2)
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination artisanale
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination de bureau
- Les constructions à destination commerciale
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre.

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations autorisées.
- Les aménagements prévus ne doivent pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Des éléments à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L. 151-19, L. 151-23 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification, la destruction de bâtiments, de murs de clôture, etc., ainsi identifiés, pourront

être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 11 du présent règlement.

- La zone UE est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La zone UE est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. A ce titre, pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2- Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE UE-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Si pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE UE-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique,
- soit en retrait de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit en recul d'au moins 1 mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE UE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, 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.

Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière est portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments et autres éléments bâtis, répertoriés par le PLU comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

► Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne peut être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfection, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.
La démolition partielle ou complète de ces constructions peut être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions suivantes : restituer le gabarit global du bâtiment (ou des parties démolies), son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc).

Les interventions sur les toitures doivent respecter les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.).
L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, matériaux apparents, enduits, peintures) ne peuvent être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

La démolition d'annexes peut être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
La construction d'annexes peut être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

► Pour les autres constructions :

1 - Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

2 - Façades - Parements extérieurs – Percements

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc …) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Clôtures

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.

La limite de l'alignement est marquée soit par une absence de clôture, soit par une clôture constituée d'une haie, implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil), composée d'essences locales diversifiées, éventuellement doublée d'un grillage, soit par un grillage plastifié vert.

La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres, éléments de portails non compris.

4 - Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

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

► Stationnement des véhicules motorisés incluant le stationnement des deux-roues motorisés :

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

► Stationnement des véhicules non motorisés :

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Les normes planchers de stationnement vélos à respecter sont les suivantes :

Destination	Prescriptions
Equipement public	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites.

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 30 % de l'unité foncière et sont traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UE-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE UE-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

ARTICLE UE-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est vouée aux activités économiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- L'implantation et l'extension des installations classées (excepté celles visées à l'article UX-2)
- Les constructions à destination d'habitat (excepté celles visées à l'article UX-2)
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Le stationnement de caravanes isolées au sens des articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre.

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'implantation et l'extension des installations classées dont le niveau des nuisances est incompatible avec celui des activités existantes dans le secteur.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les travaux de maintenance, de modification ou de surélévation de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2- Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE UX-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

<u>Eaux usées</u>

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non

Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Si pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE UX-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture…

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

Des dispositions différentes aux règles ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
- Pour des raisons d'harmonie architecturale,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture…

Les constructions sont implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, à condition qu'aucun bâtiment comportant des ouvertures ou des jours de souffrance en limite séparative ne soit déjà implanté en limite séparative sur la parcelle contigüe ;
- ou en observant une marge de recul.

La marge de recul, si elle est appliquée, est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée avec un minimum de 4 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
    - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture…

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur totale des totems ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE UX-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, 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 façades visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement architectural afin de s'insérer au mieux dans l'espace urbain.

1 - Toiture

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits. Les châssis de toit devront être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

2 - Façades - Parements extérieurs – Percements

Les différents murs des bâtiments y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc …) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et aux bâtiments voisins, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal…), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être constituées de grillages métalliques plastifiés verts, doublés ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

4 - Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettent d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments,
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

5 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

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

1 - Principes

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes, et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, 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 immédiate de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Les établissements industriels et commerciaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Ils doivent également réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires aux visiteurs.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

► Stationnement des véhicules motorisés incluant le stationnement des deux-roues motorisés :

Constructions à destination d'habitation
Sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins 2 places de stationnement par logement.

Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les constructions de résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.
En outre, il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination commerciale
Il est créé 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.
En outre, il est créé une aire de livraisons pour 1 000 m² de surface de vente.
Constructions à destination artisanale
Il est créé 1 place de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.
En outre, il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hôtels
Il est créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Constructions à destination industrielle et d'entrepôt
Il est créé 1 place de stationnement par tranche entière de 100 m² pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 1000 m². Au-delà de ce seuil de 1000 m², il est créé 0,5 place de stationnement par tranche entière supplémentaire de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.
En outre, il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

► Stationnement des véhicules non motorisés :

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Les normes planchers de stationnement vélos à respecter sont les suivantes :

Destination	Prescriptions
Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activité, commerce de plus de 500 m², industrie et équipement public	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites.

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 15 % de la surface du terrain.

Il est exigé au minimum un arbre à haute tige par 300 m² de surface de parcelle.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

L'emplacement réservé n°1 (à l'exception de la chaussée) doit être aménagé en jardins ou plantée à raison d'un arbre de haute tige par 100 m².

ARTICLE UX-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE UX-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et doivent dans ce cas être enterrés.

ARTICLE UX-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

TITRE 3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

• **1AUX** : zone destinée à l'aménagement de l'extension des zones d'activités existantes.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions des zones d'activités de Santeny.

Cette zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce n°4 du PLU).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- L'implantation et l'extension des installations classées (excepté celles visées à l'article 1AUX-2)
- Les constructions à destination d'habitat (excepté celles visées à l'article 1AUX-2)
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Le stationnement de caravanes isolées au sens des articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre.

ARTICLE 1AUX-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'implantation et l'extension des installations classées dont le niveau des nuisances est incompatible avec celui des activités existantes dans le secteur.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement par unité foncière.
- Dans l'ensemble de la zone, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2- Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

En outre, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies au présent PLU.

ARTICLE 1AUX-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

<u>Eaux usées</u>

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Si pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE 1AUX-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUX-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture…

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

Des dispositions différentes aux règles ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
- Pour des raisons d'harmonie architecturale,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1AUX-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture…

Les constructions sont implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, à condition qu'aucun bâtiment comportant des ouvertures ou des jours de souffrance en limite séparative ne soit déjà implanté en limite séparative sur la parcelle contigüe ;
- ou en observant une marge de recul.

La marge de recul, si elle est appliquée, est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée avec un minimum de 4 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
    - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUX-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 1AUX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture…

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1AUX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur totale des totems ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE 1AUX-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, 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 façades visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement architectural afin de s'insérer au mieux dans l'espace urbain.

1. Toiture

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits. Les châssis de toit devront être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

2. Façades - Parements extérieurs – Percements

Les différents murs des bâtiments y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc …) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et aux bâtiments voisins, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal…), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent, conformément au document d'orientation d'aménagement, être poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil), et doublées ou non de grillage discret métalliques plastifiés verts pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

4 - Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettent d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments,
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

5 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

ARTICLE 1AUX-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes, et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, 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 immédiate de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :
- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Ils doivent également réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires aux visiteurs.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

► Stationnement des véhicules motorisés incluant le stationnement des deux-roues motorisés :

Constructions à destination d'habitation
Sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins 2 places de stationnement par logement.

Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les constructions de résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.
En outre, il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination commerciale
Il est créé 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.
En outre, il est créé une aire de livraisons pour 1 000 m² de surface de vente.

Constructions à destination artisanale
Il est créé 1 place de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.
En outre, il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hôtels
Il est créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Constructions à destination industrielle et d'entrepôt
Il est créé 1 place de stationnement par tranche entière de 100 m² pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 1000 m². Au-delà de ce seuil de 1000 m², il est créé 0,5 place de stationnement par tranche entière supplémentaire de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.
En outre, il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

► Stationnement des véhicules non motorisés :

Les dispositions suivantes concernent :
- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :
- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Les normes planchers de stationnement vélos à respecter sont les suivantes :

Destination	Prescriptions
Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activité, commerce de plus de 500 m², industrie et équipement public	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs

ARTICLE 1AUX-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites.

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 15 % de la surface du terrain.

Il est exigé au minimum un arbre à haute tige par 300 m² de surface de parcelle.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

L'emplacement réservé n°1 (à l'exception de la chaussée) doit être aménagé en jardins ou plantée à raison d'un arbre de haute tige par 100 m².

En outre, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation».

ARTICLE 1AUX-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE 1AUX-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et doivent dans ce cas être enterrés.

ARTICLE 1AUX-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

TITRE 4

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique à la zone à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison de son potentiel agricole. Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance, de modification ou de surélévation de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques en s'assurant du maintien de la fonctionnalité des espaces agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole professionnelle et à condition de former un ensemble compact et cohérent.

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement agricole.

- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à une habitation par exploitation et situées à proximité des bâtiments agricoles (existants ou à construire), sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à condition de respecter les deux alinéas ci-dessous :
    - dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante pour les constructions dont la surface de plancher initiale est inférieure à 60 m² et dans la limite de **30 %** de la surface de plancher existante pour les constructions dont la surface de plancher initiale est supérieure à 60 m² ;
    - dans la limite de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, y compris les bâtiments annexes (garage, véranda, abri de jardin) à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme initiale (permis de construire ou déclaration préalable).

- La création de piscines et/ou de terrains de loisirs, à condition qu'elles soient liées à une habitation existante et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme initiale (permis de construire ou déclaration préalable).

- Les aménagements prévus ne doivent pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Des éléments à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L. 151-19, L. 151-23 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification, la destruction de bâtiments, de murs de clôture, etc., ainsi identifiés, pourront être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 11 du présent règlement.
- La commune est également concernée par une zone inondable due à la présence du ru du Réveillon.
- La zone A est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La zone A est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. A ce titre, pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Si pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE A-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 19.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 8 mètres des limites séparatives de propriété située en zone urbaine.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
    - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives

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

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans les cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point médian de la façade, dans le sens de la pente.

La hauteur totale des constructions nouvelles à destination d'habitat ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel et ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables avec ou sans sous-sol).

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 7 mètres (R+1).

La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole n'excédera pas 12 mètres.

Les serres présenteront une hauteur maximale de 5 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt collectif,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière implantés à l'alignement des voies doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique.

Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être constituées de grillages métalliques plastifiés verts, doublés ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

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

► Stationnement des véhicules motorisés incluant le stationnement des deux-roues motorisés :

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment sans pour autant gêner la circulation agricole.

Les serres sont dissimulées de la vue depuis les voies publiques par des plantations d'espèces diverses (caduques, marcescentes et persistantes).

ARTICLE A-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE A-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

ARTICLE A-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels, à l'intérieur ou à l'extérieur du bourg, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Cette zone N comprend deux secteurs :

- le secteur Na correspondant au parc du Bras de Fer et permettant le développement de la maison de retraite, dans lequel elle est implantée,
- le secteur Nzh permettant le maintien et la protection des zones humides avérées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

En outre, dans le secteur Nzh, sont notamment interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau,
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, excepté pour le secteur Nzh :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance, de modification ou de surélévation de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques en s'assurant du maintien de la fonctionnalité des espaces naturels.

- Les travaux et aménagement nécessaires à la réalisation d'espaces paysagers à vocation naturelle, ainsi qu'à des cheminements de liaisons douces piétons-cycles.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à condition de respecter les deux alinéas ci-dessous :
    - dans la limite de **50 %** de la surface de plancher existante pour les constructions dont la surface de plancher initiale est inférieure à 60 m² et dans la limite de **30 %** de la

surface de plancher existante pour les constructions dont la surface de plancher initiale est supérieure à 60 m² ;
- dans la limite de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, y compris les bâtiments annexes (garage, véranda, abri de jardin) à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme initiale (permis de construire ou déclaration préalable).

- La création de piscines et/ou de terrains de loisirs à condition qu'elles soient liées à une habitation existante et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme initiale (permis de construire ou déclaration préalable).

- Les abris pour animaux à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole.

- Les aménagements prévus ne doivent pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

En outre, dans le secteur Na :

- L'aménagement et l'extension des constructions affectées à la maison de retraite, ou nécessaires à son fonctionnement, dans les limites définies par les articles suivants.

- Les abris pour animaux.

Dans le secteur Nzh, sont seuls autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La commune est également concernée par une zone inondable due à la présence du ru du Réveillon.
- La zone N est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La zone N est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. A ce titre, pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Si pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE N-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, existantes ou à créer.
- soit en retrait de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit en recul d'au moins 1 mètre.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
    - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives

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

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons…

Dans la zone N, y compris le secteur Na, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 10 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans les cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point médian de la façade, dans le sens de la pente.

Dans la zone N, hors secteur Na, l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes est autorisé sous réserve après aménagement de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Dans le secteur Na, la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 19 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt collectif.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière implantés à l'alignement des voies, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique.

Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil), et doublées ou non de grillage discret métalliques plastifiés verts pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Les haies végétales sont d'essences diverses (caduques, marcescentes et persistantes).

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

► Stationnement des véhicules motorisés incluant le stationnement des deux-roues motorisés :

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

Si la zone Nzh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maitrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour **100 m^2** de la superficie affectée à cet usage.

Dans le secteur Nzh :

- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences non locales ou horticoles.
- Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

- Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE N-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE N-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

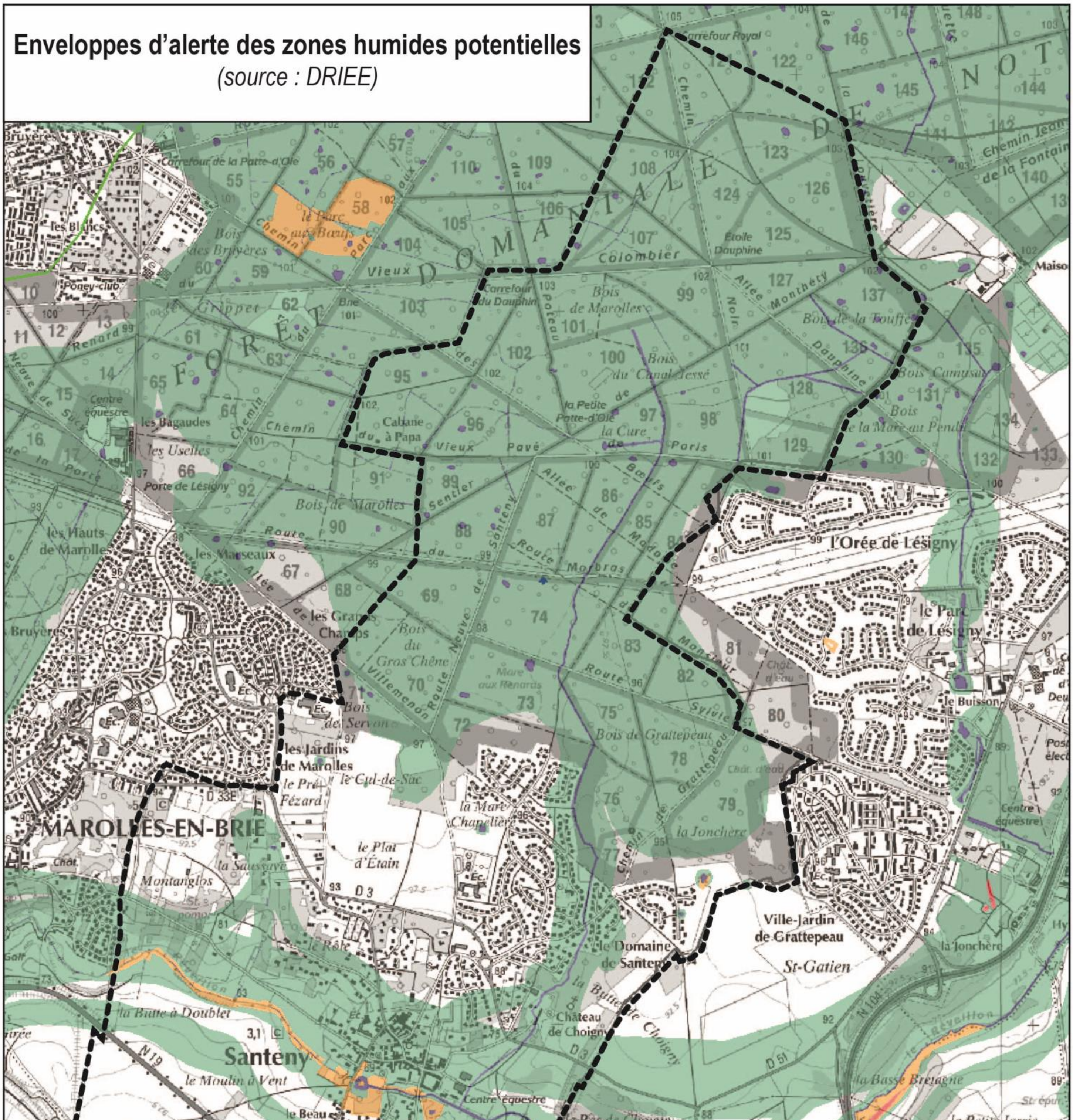
ARTICLE N-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.
.

ANNEXES

Enveloppes d'alerte des zones humides potentielles

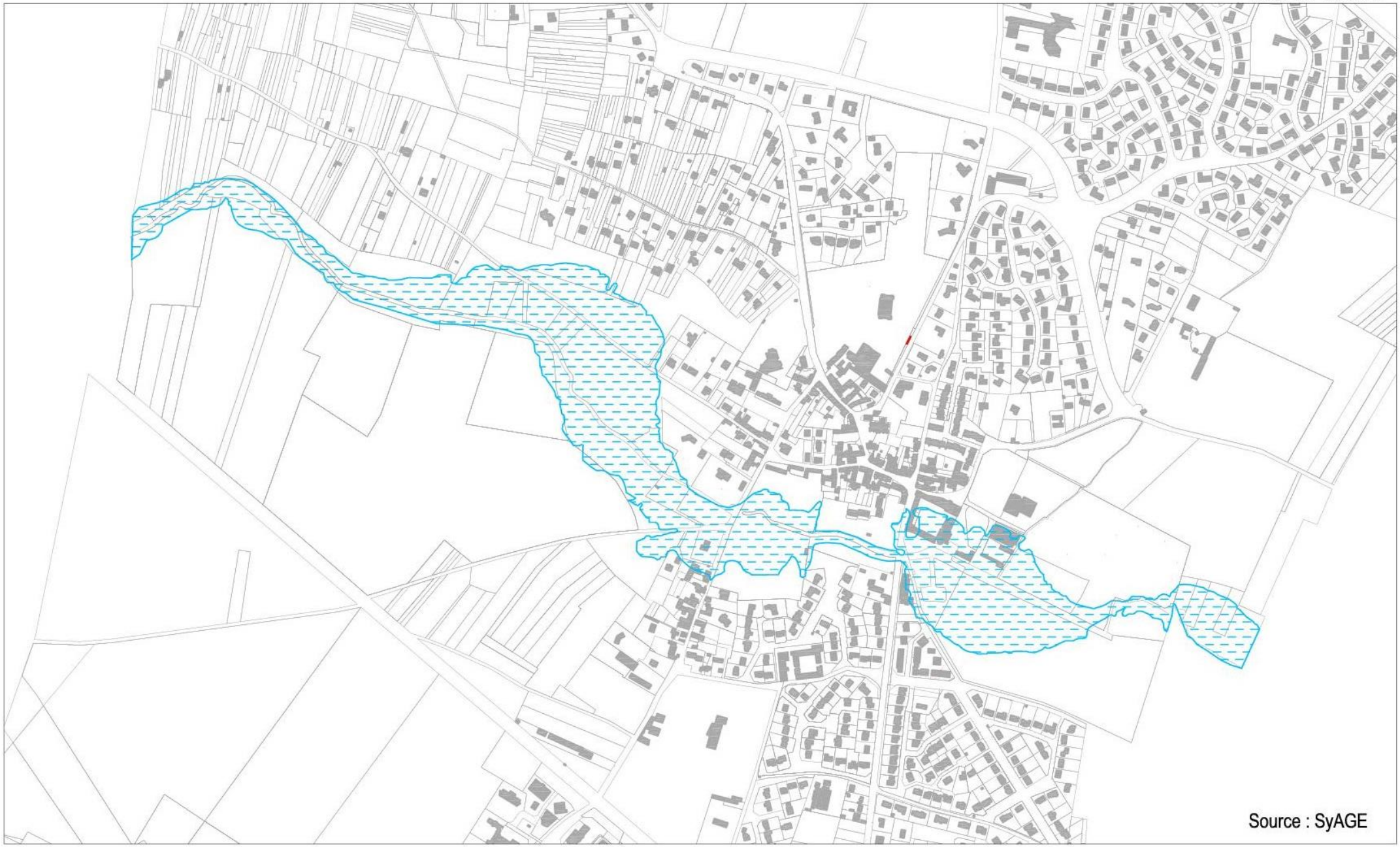
(source : DRIEE)



ZONE D'INONDATION

Zone d'inondation (source : SyAGE)

Echelle : 1/8000 e



Source : SyAGE