



VILLE DE
MENNECEY
Somme

Place de la Mairie
91540 MENNECEY
Tél. : 01 69 90 80 30
Fax. : 01 64 57 00 41
Email : info@mennecey.fr

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U.

Modification n°2



Pièce N°2 : REGLEMENT

Dossier approuvé en Conseil Municipal du 27 Septembre 2013

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 juillet 2010,

Rectifié par délibération du Conseil Municipal le 5 novembre 2010 pour prendre en compte les remarques émises lors du contrôle de légalité du 10 septembre 2010,

Modification n°1 par délibération du Conseil Municipal le 27 avril 2011.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la modification n°2 du PLU



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT
Maire de Mennecey
1^{er} Vice-Président de la CCVE

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (C.U) et notamment de ses articles R. 123-4 et R. 123-9.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire communal de Mennecy.

ARTICLE 2 - Portée respective du Règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

I. **Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) : tels que modifiés par le décret n°2007-18 en date du 5 janvier 2007**

- R.111-2 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.
- R. 111-3 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
- R.111-4 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.
- R.111-5 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- R.111-14 En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :
- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
 - b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
 - c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.
- R.111-15 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.
- 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.

II. Les articles du Code l'Urbanisme (C.U.) :

- L.110 Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

- L.111-1-4 En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.
Elle ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- L.111-3 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié
- Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- L. 111-9 L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- L. 111-10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L.121-I

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:

1° L'équilibre entre:

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Dispositions favorisant la diversité de l'habitat

Art. L. 127-1

Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires et la majoration est précisée aux articles 14 des zones concernées

Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat

Art. L.128-1

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant

lieu dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Un décret en Conseil d'État détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles au titre des articles L. 127-1 et L. 128-1 du CU ne peut excéder 50%.

- L.141-1 La région d'Ile-de-France élabore en association avec l'État un schéma directeur portant sur l'ensemble de cette région. (L. n° 99-533, 25 juin 1999, art. 50) Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

III. Les schémas :

1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)
2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes (SCOT) du Val d'Essonne approuvé le 29 janvier 2008 et en cours de révision.
3. Le schéma régional éolien francilien (SRE) approuvé le 28 septembre 2012
4. Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) approuvé le 23 novembre 2012

IV. Les Lois et les Décrets et Ordonnances :

1. La loi n°75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux ; les articles 22-1 à 22-3 ne sont abrogés qu'en ce qui concerne les déchets mentionnés à l'article 266 octies du code des douanes reçus à compter du 1^{er} janvier 1999 ;
2. La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement
3. L'ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie Législative du code de l'environnement ;
4. La loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement ;
5. La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ;
6. La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau qui vise, notamment, à la protection de l'eau et à la

lutte contre la pollution. L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ;

7. **La loi n°92-1444 du 31 Décembre 1992** relative à la lutte contre le bruit. Abrogé et codifié par l'ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000 (JO du 21 septembre 2000) - Article 1er de la loi du 31 décembre 1992 codifié à l'article L 571-1 du code de l'environnement ;

8. **La loi n°93-24 du 8 janvier 1993** modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 relative à la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques ;

9. **La loi n°95-74 du 21 janvier 1995** relative à la diversité de l'habitat ;

10. **La loi n°95-101 du 2 février 1995** relative au renforcement de la protection de l'environnement. Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation ;

11. **La loi n°95-115 du 4 février 1995** d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. Modifié par la Loi 99-533 du 25 juin 1999. La politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire concourt à l'unité de la nation, aux solidarités entre citoyens et à l'intégration des populations ;

12. **La loi n°96-1236 du 30 décembre 1996** sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie. Abrogé par l'ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000 - art. 5 (V) JORF 21 septembre 2000. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie ;

13. **La loi n°98-657 du 29 juillet 1998** relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par décret n°99-266 du 1^{er} avril 1999 relatif aux aires de stationnement ; Abrogé par Rapport au Président de la République relatif à l' - art. 4. La lutte contre les exclusions est un impératif national fondé sur le respect de l'égalité de tous les êtres humains et une priorité de l'ensemble des politiques publiques de la nation ;

14. **La loi n°99-533 du 25 juin 1999** d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi 95-115 du 4 février 1995. La politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire concourt à l'unité de la nation, aux solidarités entre citoyens et à l'intégration des populations ;

15. **La loi n°99-586 du 12 juillet 1999** relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale. Elle se fonde sur la libre volonté des communes d'élaborer des projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité ;

16. **La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000** ; Modifié par Loi n°2003-239 du 18 mars 2003 - art. 54. Les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles ;

17. **La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000** relative à la solidarité et au renouvellement urbain – S.R.U. Renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales, notamment les documents d'urbanisme ainsi que les opérations d'aménagement ;

18. **La loi du 27 septembre 1941** modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques et de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n°

2001-1276 du 28 décembre 2001 et n° 2003-707 du 1^{er} août 2003. L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations ;

19. **La loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003** d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ; de la politique de la ville et de réduction des inégalités dans les zones urbaines sensibles ;

20. **La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003**, Loi Urbanisme et Habitat – L.U.H -, modifiant certaines dispositions de la S.R.U. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ;

21. **Le Décret n° 2004.531 du 9 juin 2004**, relatif aux documents d'urbanisme et modifiant leur contenu ;

22. **La loi n°2005-781 du 13 juillet 2005** de programme fixant les orientations de la politique énergétique - Stratégie énergétique nationale.

La politique énergétique repose sur un service public de l'énergie qui garantit l'indépendance stratégique de la nation et favorise sa compétitivité économique. Sa conduite nécessite le maintien et le développement d'entreprises publiques nationales et locales dans le secteur énergétique.

Cette politique vise à :

- contribuer à l'indépendance énergétique nationale et garantir la sécurité d'approvisionnement ;
- assurer un prix compétitif de l'énergie ;
- préserver la santé humaine et l'environnement, en particulier en luttant contre l'aggravation de l'effet de serre ;
- garantir la cohésion sociale et territoriale en assurant l'accès de tous à l'énergie.

L'Etat veille à la cohérence de son action avec celle des collectivités territoriales et de l'Union européenne selon les orientations figurant au rapport annexé.

Arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie des finances et de l'industrie et le ministre délégué à l'industrie,

Vu la directive 89/106 /CE du 21 décembre 1988 relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des Etats membres concernant les produits de construction ;

Vu la directive 98/34 /CE du 22 juin 1998 prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 111-20, modifié par le

décret no 2006-592 du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions ;

Vu le décret no 92-647 du 8 juillet 1992 modifié concernant l'aptitude à l'usage des produits de construction ;

Vu le décret no 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

Arrêtent :

TITRE Ier

DÉFINITIONS

Article 1

Le présent arrêté a pour objet de déterminer les modalités d'application des règles édictées à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions du présent arrêté ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12°C ;
- aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans ;
- aux bâtiments d'élevage ainsi qu'aux bâtiments ou parties de bâtiments qui, en raison de contraintes liées à leur usage, doivent garantir des conditions particulières de température, d'hygrométrie ou de qualité de l'air et nécessitant de ce fait des règles particulières.

Article 2

Huit zones climatiques H1a, H1b, H1c, H2a, H2b, H2c, H2d, H3 sont définies en annexe I du présent arrêté.

Trois classes d'exposition des bâtiments au bruit des infrastructures de transport BR1, BR2 et BR3 sont définies et déterminées selon les modalités de l'annexe II du présent arrêté.

Article 3

Les termes nécessaires à la compréhension du présent arrêté sont définis en annexe III.

Article 4

La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux s'exprime sous la forme d'un coefficient exprimé en kWh/m² d'énergie primaire, noté Cep. La surface prise en compte est égale à la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme.

Ces coefficients sont calculés annuellement en adoptant des données climatiques conventionnelles pour chaque zone climatique, selon les modalités de calcul définies dans la méthode de calcul Th-

C-E approuvée par un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'énergie.

Article 5

La température intérieure conventionnelle atteinte en été, notée Tic, est la valeur maximale horaire en période d'occupation de la température opérative ; pour le résidentiel, la période d'occupation considérée est la journée entière. Elle est calculée en adoptant des données climatiques conventionnelles pour chaque zone climatique.

Les modalités de calcul de Tic sont définies dans la méthode de calcul Th-C-E approuvée par un arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'énergie.

Article 6

Le maître d'ouvrage doit pouvoir justifier toute valeur utilisée comme donnée d'entrée du calcul de Cep, ou de Tic telle que définie dans la méthode de calcul Th-C-E.

La justification de la valeur des caractéristiques thermiques des produits peut être apportée par référence aux normes ou agréments techniques européens lorsque les produits sont soumis à l'application du décret n° 92-647 du 8 juillet 1992 modifié concernant l'aptitude à l'usage des produits de construction, les produits étant identifiés dans ce cas par l'apposition du marquage CE.

La valeur de la perméabilité à l'air du bâtiment dans son ensemble peut être justifiée en adoptant une démarche de qualité de l'étanchéité à l'air selon les modalités définies dans l'annexe VII.

A défaut de pouvoir justifier une valeur de la caractéristique thermique d'un produit, la valeur à utiliser est précisée dans la méthode de calcul Th-C-E...

23. **La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006**, portant engagement national pour le logement - .E.N.L ; pour la réalisation de la ressource foncière pour la réalisation de logements et faciliter la construction de logements sur les terrains publics ;

24. **Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007** pris pour l'application de l'ordonnance n°2006-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;

25. **La loi n° 2008-776 du 4 août 2008** sur la modernisation de l'économie (L.M.E.) ; mobiliser l'attractivité au service de la croissance et attirer les financements privés pour les opérations d'intérêt général. - Le fonds de dotation est une personne morale de droit privé à but non lucratif qui reçoit et gère, en les capitalisant, des biens et droits de toute nature qui lui sont apportés à titre gratuit et irrévocable et utilise les revenus de la capitalisation en vue de la réalisation d'une œuvre ou d'une mission d'intérêt général ou les redistribue pour assister une personne morale à but non lucratif dans l'accomplissement de ses œuvres et de ses missions d'intérêt général ;

26. **La loi n°2009-323 du 25 mars 2009** de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, articles 29, 31 et 32. (Dite loi Boutin)

27. **La loi n°2009-967 du 3 août 2009** de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

28. **La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010** portant engagement national pour l'environnement

29. **La loi n°2011-12 du 5 janvier 2011** portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne

30. L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2013 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

31. Le décret n° 2012-1530 du 28 décembre 2012 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions de bâtiments

32. Le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

V. Les arrêtés ministériels portant inscription à l'inventaire des sites

VI. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.

VII. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département (C.U. L.142-1), du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones du P.L.U

VII. Les dispositions d'un lotissement qui sont opposables durant les cinq années suivant la date du certificat d'achèvement (article L.315.8 abrogé et R.315.39 abrogé)

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en ZONES URBAINES (**Zones U**), ZONES À URBANISER (**Zones AU**), ZONES AGRICOLES (**Zones A**) et en ZONES NATURELLES (**Zones N**).

Les Zones du P.L.U. et leurs secteurs de Zones, sur lesquels s'applique le présent Règlement, figurent dans le tableau ci-après :

Zones	Secteurs de Zones
<u>Zones Urbaines :</u>	
UA	UAa UAb UAc UAd UAe UAF
UB UC UD	UDa UDb UDc UDE UDf
UE	UEa UEb
UF UG	UG UGa
UH	
<u>Zones à Urbaniser :</u>	
AU	AU1 AU2 AU3 AU4 AU5
<u>Zones Agricoles :</u>	
A	A1 A2
<u>Zones Naturelles :</u>	
N	

En cas de contradiction entre divers documents graphiques du PLU, ce sont les renseignements portés sur le plan à la meilleure échelle, c'est à dire la plus détaillée et la plus précise, qui prévalent.

Le présent P.L.U de MENNECY comporte également des terrains classés Espaces Boisés Classés, régis par l'article L.130-1 C.U, à conserver, à créer ou à protéger, ainsi que des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

ARTICLE 4 - Emplacements réservés (E.R)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts publics, reçoivent le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de la zone ou du secteur à l'intérieur desquels ils se situent.

Toutefois, le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 5 - Dispositions architecturales diverses

À l'exception des seuls cas particuliers, expressément mentionnés, le présent Règlement ne peut pas être l'objet de dérogations.

ARTICLE 6 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone, ne peuvent faire l'objet que « *d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* » en application de l'art. L.123-1 alinéa 8 du C.U.

Les adaptations mineures sont motivées et accordées par l'autorité compétente en matière de permis de construire ou d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 7 - Constructions existantes non conformes au présent règlement

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent règlement, une autorisation individuelle ne pourra être accordée qu'à l'occasion de travaux dont l'objet sera d'améliorer la conformité de ces constructions avec le présent règlement.

ARTICLE 8 - Intégration au site des ouvrages techniques

Les ouvrages techniques d'intérêt général - non mentionnés de manière spécifique - (tels que : châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site naturel et urbain.

ARTICLE 9 - Bâtiments sinistrés

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Les reconstructions, totales ou partielles, après sinistre, seront autorisées dans la limite des droits acquis en ce qui concerne la superficie de surface de plancher et le volume des bâtiments

antérieurs à leur destruction par sinistre.

ARTICLE 10 - Zones de bruits

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les zones de bruit délimités sur le plan de zonage sont soumis aux normes d'isolation acoustique conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux n°2003-108 et 109 du 20 mai 2003 et n° 2005-085 du 28 février 2005. Aux termes de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit « les constructions nouvelles doivent prendre en compte les prescriptions anti-bruit » et les exigences d'isolement acoustique, en particulier, pour les bâtiments d'habitation.

ARTICLE 11 - Rappels de procédure

1) **L'édification des clôtures** est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2007.

2) **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir en application de la délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2007.

3) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

4) **Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application des articles L.311.1 à L.313.5 et R.311.1 à R.313.3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, (voir article 3 du présent document).

5) **Le stationnement des caravanes** est réglementé, notamment, par les articles R.421-23 et R.441-1 du C.U., en particulier : le stationnement durant plus de 3 mois d'une caravane, en dehors des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs, est subordonné à déclaration préalable (R.421-23 d du CU).

ARTICLE 12 - Terrains et limites séparatives

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant (tènement unique) appartenant à un même propriétaire.

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques, des voies privées ou par des limites séparatives.

Les limites séparatives sont les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier.

ARTICLE 13 - Divisions des unités foncières, des propriétés bâties et lotissements

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Les dispositions relatives aux lotissements relèvent des articles L. 442-1 et suivants et R. 442-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 - Espaces libres, stationnement, espaces boisés protégés et marges de recul

A) La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre dans le cas d'activités économiques et d'espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement sont considérés comme espaces libres.

Les espaces libres et plantations imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure (terrasses plantées, jardinières etc.), s'ils contribuent à un meilleur aménagement ou s'ils sont justifiés par la configuration de la parcelle ou le caractère des lieux avoisinants.

Les places de stationnement automobiles non construites ne sont pas considérées comme "espaces libres et plantations".

B) Des terrains peuvent être classés par le P.L.U. comme "*Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer*" (EBC).

Ces terrains sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 C.U.

Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

C) Des marges de recul, inconstructibles, peuvent être imposées, le plus souvent par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, espaces verts, monuments...).

Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues et/ou ou de conférer un caractère plus agréable à l'emplacement concerné.

ARTICLE 15 - Espaces Verts Intérieurs à Protéger

Les Espaces Verts Intérieurs à Protéger (EVIP), sont inclus dans des propriétés privées ou publiques. Ils comportent généralement des arbres anciens, souvent d'essence remarquable et des plantations présentant un intérêt esthétique. Ils assurent une protection paysagère.

Les Espaces Verts Intérieurs à Protéger sont identifiés dans le cadre de l'Analyse paysagère du Rapport de Présentation du PLU et sont repérés dans la cartographie des Plans de Zonage (documents cartographiques du PLU).

Ces Espaces Verts Intérieurs à Protéger, constituent des *éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur*, au sens du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Sur les parcelles et emplacements repérés par la trame "Espaces Verts Intérieurs à Protéger" au plan de Zonage du PLU, toute construction, aménagement ou installation devra mettre en valeur ces espaces protégés sans pouvoir porter atteinte à plus de 5 % de leur superficie sur l'unité foncière concernée.

En outre, ces transformations ne devront pas porter atteinte à l'unité et au caractère des EVIP.

Tout défrichement et toute transformation des terrains repérés EVIP sont soumis à autorisation du Maire.

ARTICLE 16 - Bâti ancien à protéger

Les bâtiments identifiés *Bâti Ancien à Protéger* (BAP) sont des constructions présentant un intérêt patrimonial pour la commune, évalué à partir de trois critères :

- l'intérêt historique,
- l'intérêt culturel,
- l'intérêt architectural.

Ces constructions identifiées *Bâti Ancien à Protéger*, constituent des *éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur*, au sens du 7° de l'Art. L.123-1-5 C.U.

Les constructions caractérisées *Bâti Ancien à Protéger* (BAP) sont localisées au PLU sur un plan en Annexe, sous forme d'un astérisque sur le bâti concerné et auquel est adjointe une liste des bâtiments avec leur adresse.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU comme *Bâti Ancien à Protéger* (BAP) et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 17 - Toitures et hauteurs des constructions

En l'absence de dispositions particulières, expressément formulées au cas par cas en fonction des Zones, la hauteur maximale des constructions est ainsi calculée :

- par rapport au niveau du sol naturel avant travaux,
- à l'égout du toit pour les toitures à pentes,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique, les dispositifs de sécurité de type garde-corps.

ARTICLE 18 - Clôtures sur espaces publics ou privés et locaux ordures ménagères

Le nu extérieur des murs, murets, grilles, grillages etc. formant clôture sur l'espace public (trottoirs, voiries et places publiques) est désigné généralement par le terme « alignement ».

Sur l'ensemble du périmètre communal, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures pourront comporter des aménagements spécifiques destinés aux conteneurs d'ordures ménagères.

En application de la réforme des permis de construire, et notamment de l'article L.421-4, le dépôt du permis pour les clôtures est préalable et obligatoire.

ARTICLE 19 - Dimensions des places de stationnement

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions

minimales ci-après sont prescrites :

A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés

B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :

- angle par rapport à la voie : 45°
- largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés
- longueur : 5 m

C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,20 m
- pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

ARTICLE 20 - Alimentation en eau potable et assainissement

1 - Eau potable :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. conformément à l'article 31 du décret du 3 janvier 1989. Abrogé par Décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 –et modifié par l'article. 54.

2 - Assainissement :

2.1. Assainissement collectif : eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement de type séparatif..

2.2. Assainissement collectif : eaux pluviales

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées

2.3 Assainissement autonome :

En l'absence du réseau public d'assainissement, des ouvrages d'assainissement autonome pourront être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur, référence au SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). C'est un service public local de nature industrielle et commerciale qui incombe aux communes et fournit des prestations en matière d'assainissement non collectif. Le SPANC est soumis aux mêmes règles juridiques et financières que le service public d'assainissement collectif (voir étude SAFEGE dans les annexes sanitaires – pièce n°6 du PLU)

ARTICLE 21 - Dispositions applicables au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

En application du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, sont prises en compte, dans le présent règlement du PLU, les nouvelles dispositions suivantes :

Article *R421-1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Constructions nouvelles dispensées de toute formalité au titre du présent code

Article *R421-2

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

— une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés aux 1^o à 4^o de l'article R. 111-32 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

Article *R421-3

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Article *R421-4

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

Article *R421-5

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;

c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;

d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Article *R421-6

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés, la durée d'un an mentionné au d de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

Article *R421-7

Dans les sites classés, les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même article est limitée à trois mois.

Article *R421-8

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;
- c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;
- d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable

Article *R421-9

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - «— une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres;
 - «— une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés;
 - «— une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés.»
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres;
 - une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés;
 - une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.»
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.
- h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingt ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur. Les dispositions du quatrième alinéa ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol.

Article R*421-10

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

Article *R421-11

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
 - une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés.
- b) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts ;
- c) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

Article R*421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ARTICLE 22 – Cas particuliers

Les règles des articles suivants :

- N° 5 : « Caractéristiques des terrains »,
N° 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »,
N° 9 : « Emprise au sol des constructions »,
N° 10 : « Hauteur maximale des constructions »,
N° 14 : « Coefficient d'Occupation des Sols »,

Ne sont pas applicables aux cas particuliers suivants :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans les zonages UB, UD et UG, les ouvrages techniques liés au fonctionnement de l'Aqueduc de la Vanne.

ARTICLE 23 – Modalité d'application de l'article L. 123-1-11 C.U.

Si une parcelle a été détachée d'une parcelle principale depuis moins de dix ans, elle ne peut être construite, sur la parcelle détachée, que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés dans le COS applicable à la parcelle principale.

L'application de la règle du L.123-1-1 se justifie par la volonté communale de s'opposer à toutes formes de fractionnement excessif du foncier qui conduirait à dénaturer le paysage urbain pour des motifs spéculatifs et de densification excessive.

ARTICLE 24 – Lisière des bois et forêts de plus de 100 ha.

En application des dispositions du SDRIF 1994, en dehors des sites urbains constitués (suc), toute urbanisation est « proscrite » à l'intérieur d'une bande de 50m mesurée à partir de la lisière des bois et forêts de plus de 100 ha. Cette marge de recul figure sur le document graphique du plan de zonage.

TITRE II

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre ancien de la ville dans lequel se situe le centre historique qu'il convient de protéger.

Elle se caractérise par des constructions généralement agglomérées, implantées en ordre continu et à l'alignement. Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités économiques qui composent les centres urbains.

La Zone UA se compose des secteurs suivants :

Un secteur UAa qui correspond au cœur de ville, comprenant la mairie, l'église et sur la périphérie des sites à dominante habitat (individuel et collectif), des maisons de ville, villageoises et anciennes avec jardins.

Un secteur UAb en continuité et de part et d'autre de la zone UAa, qui correspond à un site à dominante habitat individuel, des maisons de ville, villageoises et anciennes avec jardins, dont le COS et la hauteur sont légèrement inférieurs à celui de la Zone UAa.

Un secteur UAc qui correspond au site de la gendarmerie.

Un secteur UAd, qui correspond au site de la maison de la petite enfance, dont la vocation principale reste d'accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un secteur UAe en continuité de la zone UAa, qui correspond à un site à dominante habitat individuel, des maisons de ville, villageoises et anciennes avec jardins, dont le COS et la hauteur sont inférieurs à celui des Zones UAa et UAb respectant une logique de dédensification au fur et à mesure que l'on s'éloigne du cœur de ville.

Un secteur UAf situé dans le cœur de ville dont la vocation principale est économique. Le COS et la hauteur correspondent au tissu urbain rencontré.

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

ARTICLE UA. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la Zone UA et ses secteurs de zone :

- les installations classées qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Les entrepôts,
- Les constructions et installations à vocation agricoles, forestières.

Dans tous les secteurs de la zone UA à l'exception du secteur UAf destiné à l'activité économique, les dépôts et les établissements artisanaux ou industriels implantés sur un terrain de plus de 1 500 m²

ARTICLE UA. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone est concernée par le périmètre des monuments historiques, ainsi tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans l'ensemble de la Zone UA et ses secteurs de zone l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

Dans tous les secteurs de la zone UA à l'exception du secteur UAf destiné à l'activité économique, les constructions à usage industriel, de dépôt et d'artisanat, sur un terrain inférieur ou égal 1 500 m².

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur)

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

II - Voirie :

La construction peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut

être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 50m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

Rappel :

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

I. Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique

a) **Cas général :**

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

b) **Cas particuliers :**

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

II. Si elles desservent plusieurs unités foncières et ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

a) **Cas général :**

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres.

b) **Cas particuliers :**

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

ARTICLE UA. 4 - Desserte par les réseaux publics

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

I. Réseau d'eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La Commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation des eaux usées, même traitées (sauf cas particulier des assainissements autonomes autorisés) dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les eaux chargées en graisses des restaurants et cuisines collectives entre autres, devront être traitées. De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau d'eaux usées après traitement conformément au règlement sanitaire départemental.

Les piscines privées, dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées quant il existe.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
- la bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif. Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

ARTICLE UA. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

NON REGLEMENTE

ARTICLE UA. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

I. Cas général

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait minimum de 5m.

II. Cas particuliers

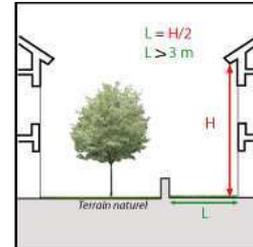
- Dans le cas d'une construction existante implantée en retrait de l'alignement, sa surélévation ou son extension dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UA. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I. Cas général

Les constructions et extensions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit sur les deux ;

En cas de retrait, ce dernier devra respecter une distance horizontale entre la construction et la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres.



II. Cas particulier

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent au moins sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UA. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance horizontale, comptée entre tous points de bâtiment principal non contigus doit être au moins égale à : 5 mètres si la construction comporte des ouvertures, 3,50 mètres si elle n'en comporte pas.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UA. 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes), ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UA. 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus bas de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, pour les toitures à pente(s), ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (hors dispositif technique, garde-corps pour les toitures terrasses par exemple), ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.

UAa : 7m (R+1+c) ou 10m (R+2+c)

UAb : 7m (R+1+c)

UAc : 15m (R+4+c)

UAd : 5m (R+c)

UAe : 6m (R+1+c)

UAf : 8m (R+1+c)

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 4 mètres, la hauteur ci-dessus sauf pour maintenir une harmonie architecturale.

- La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder cinq mètres, sauf pour maintenir une harmonie architecturale.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UA. 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

La zone est concernée par le périmètre des monuments historiques, ainsi tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

I. Cas général

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

II. Cas particuliers

Les bâtiments annexes de moins de 10 m² et équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux règles particulières.

1) Les façades :

Les ouvertures des constructions anciennes seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement) ainsi que les menuiseries traditionnelles en bois qui seront restaurées, ou restituées. Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles.

En ce qui concerne les percements, la notion de verticalité doit l'emporter sur l'horizontalité.

2) Les toitures :

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

Les pentes des toitures seront comprises entre 39° et 45°, sauf pour les vérandas dont l'insertion sera jugée au cas par cas. Les toitures à pente ou non peuvent être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

3) Les clôtures et portails :

Le nu extérieur des murs, murets, grille, grillages...formant clôture sur l'espace public (trottoirs, voiries et places publiques) est désigné généralement par le terme « alignement ».

Sur l'ensemble du périmètre communal, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures pourront comporter des aménagements spécifiques destinés aux conteneurs d'ordures ménagères.

En application de la Réforme des autorisations d'urbanisme, et notamment de l'Article L. 421-3 du Nouveau Code de l'Urbanisme, le dépôt d'une déclaration préalable pour les clôtures est obligatoire.

4) Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

La mise en œuvre du solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée, soit sous forme de panneaux intégrés au bâtiment ou à la toiture, soit sous forme d'éléments de toiture, soit par utilisation de cellules à polymères sous forme de film en application sur tout type de support (mur, fenêtre, toiture).

ARTICLE UA.12 - Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est imposé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

A) Cas général : 2 places par logement

B) Cas particuliers :

- logements de financement social : 1 place par logement

(Arrondi à l'unité supérieur)

- petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 25 m² : 1 place par logement

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 1 place

- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 200 m² : 2 places +1 place par tranche de surface de plancher supplémentaire inférieure ou égale à 50 m². **Toute tranche commencée est due.**

3. Pour les constructions à usage d'activités :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

4. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

Pour une surface de plancher supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² : 2 places + 1 place par tranche de surface de vente supplémentaire inférieure ou égale à 50 m².

Toute tranche commencée est due.

5. Pour les autres types de programmes :

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6. Modalités d'application :

A) Impossibilités techniques :

Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.(application de C.U. L. 421-3 alinéas 3, 4 et 5).

B) Rampes d'accès :

- la côte de nivellement, mesurée à l'alignement de l'accès au local de stationnement, doit être supérieure de 0,15 mètre à celle mesurée à l'axe de la voie de desserte.

- la pente moyenne de la rampe d'accès ne peut pas dépasser 20 % sur toute sa longueur et 10 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

C) Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 x 2.50 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- En cas de stationnement en épi : 5.5 (pris perpendiculairement à la voie) x 2.50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal : 5 x 2.20 mètres

ARTICLE UA. 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

1. Cas Général

- Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie au moins égale à 25 % de celle du terrain (pleine terre).

- Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
- Il devra être planté un arbre de haute tige pour 100m² de terrain (arbre existant conservé ou à planter), sauf en zone UAf.
- En UAf, les surfaces non bâties et/ou non dédiées aux circulations ou aux aires de stationnement seront végétalisées d'espaces verts et plantées d'arbres.

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Cas Général

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

UAa : 0,80

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 0,60.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,20.

UAa : 0,70

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 0,50.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,20.

UAb : 0,60

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 0,40.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,20.

UAc : 1,20

UAd : 0,35

UAe : 0,45

UAf : 0,60

Lorsqu'aucune indication ne figure au document graphique, le coefficient d'occupation des sols n'est pas défini.

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

3. Possibilités de majorations du COS

Conformément à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiées sur les documents graphiques « secteurs de majoration de COS au titre de l'article L.127-1 du CU » :

la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de 50% du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

Conformément à l'article L.128-1 du code de l'urbanisme:

Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération peuvent bénéficier d'une majoration de 20% du COS tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles au titre des articles L.127-1 et L.128-1 du CU ne peut excéder 50%.

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE UA. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE UA. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE II

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES **À LA ZONE UB**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux parties du centre urbain (souvent en périphérie) dont les constructions sont à dominante habitat en immeubles d'appartements, aménagés dans un cadre d'espaces verts.

Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat en résidences d'appartements, ainsi que des équipements d'intérêt général et les activités économiques, notamment les commerces-artisanats, en accompagnement des logements.

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

ARTICLE UB. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la Zone UB et ses secteurs de zone :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- les dépôts et les établissements artisanaux implantés sur un terrain de plus de 1 500 m²,
- Les entrepôts,
- Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations à vocation d'industrie,
- Les constructions et installations à vocation agricoles, forestières.

ARTICLE UB. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

La zone est concernée par le périmètre des monuments historiques, ainsi tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans l'ensemble de la Zone UB et ses secteurs de zone l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée.

De plus, sont autorisées :

- les constructions à usage de dépôt et d'artisanat, sur un terrain inférieur ou égal 1 500 m².

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction

implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur)

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

La construction peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 50m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

Rappel :

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

I. Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum

de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

II. Si elles desservent plusieurs unités foncières et ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

ARTICLE UB. 4 - Desserte par les réseaux publics

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

I. Réseau d'eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La Commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation des eaux usées, même traitées (sauf cas particulier des assainissements autonomes autorisés) dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les eaux chargées en graisses des restaurants et cuisines collectives entre autres, devront être traitées. De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau d'eaux usées après traitement conformément au règlement sanitaire départemental.

Les piscines privées, dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées quant il existe.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
- la bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif. Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

ARTICLE UB. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

NON REGLEMENTE

ARTICLE UB. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

I. Cas général

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 8 mètres depuis l'alignement de la voie.

II. Cas particuliers

- Dans le cas d'une construction existante implantée en retrait de l'alignement, sa surélévation ou son extension dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Les constructions destinées au stationnement des véhicules ou au stockage des ordures ménagères sont admises dans la marge de recul à condition que la longueur n'excède pas 1/3 de la largeur de la façade.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UB. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I. Cas général

Les constructions et extensions pourront être implantées soit sur une seule limite séparative, soit sur aucune ;

En cas de retrait, ce dernier devra respecter une distance horizontale entre la construction et la limite séparative au moins égale à 4m si la façade ne comporte pas d'ouverture et à 8 mètres dans le cas contraire.

II. Cas particulier

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent au moins sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UB. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance horizontale, comptée entre tous points de bâtiment principal non contigus doit être au moins égale à : 8 mètres si la construction comporte des ouvertures, 4 mètres si elle n'en comporte pas.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UB. 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes), ne peut excéder 40 % de l'unité foncière.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UB. 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus bas de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, pour les toitures à pente(s), ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (hors dispositif technique, garde-corps pour les toitures terrasses par exemple), ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.

UB : 15m (R+4+c) ou 13m (R+3+c) ou 12m (R+3+c) ou 9m (R+2+c)

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 4 mètres, la hauteur ci-dessus sauf pour maintenir une harmonie architecturale.

- la hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 5 mètres, sauf afin de veiller à une harmonisation architecturale

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UB. 11 - Aspect extérieur des constructions

La zone est concernée par le périmètre des monuments historiques, ainsi tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

I. Cas général

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

II. Cas particuliers

Les bâtiments annexes de moins de 10 m² et équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux règles particulières.

1) Les façades :

Les ouvertures des constructions anciennes seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement) ainsi que les menuiseries

traditionnelles en bois qui seront restaurées, ou restituées. Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles.

En ce qui concerne les percements, la notion de verticalité doit l'emporter sur l'horizontalité.

2) Les toitures :

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

Les pentes des toitures seront comprises entre 39° et 45°, sauf pour les vérandas dont l'insertion sera jugée au cas par cas. Les toitures à pente ou non peuvent être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

3) Les clôtures et portails :

Le nu extérieur des murs, murets, grille, grillages...formant clôture sur l'espace public (trottoirs, voiries et places publiques) est désigné généralement par le terme « alignement ».

Sur l'ensemble du périmètre communal, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures pourront comporter des aménagements spécifiques destinés aux conteneurs d'ordures ménagères.

En application de la Réforme des autorisations d'urbanisme, et notamment de l'Article L. 421-3 du Nouveau Code de l'Urbanisme, le dépôt d'une déclaration préalable pour les clôtures est obligatoire.

4) Les panneaux solaires :

La mise en œuvre du solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée, soit sous forme de panneaux intégrés au bâtiment ou à la toiture, soit sous forme d'éléments de toiture, soit par utilisation de cellules à polymères sous forme de film en application sur tout type de support (mur, fenêtre, toiture).

ARTICLE UB.12 - Stationnement :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est imposé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- | | |
|--|-----------------------|
| A) Cas général : | 2 places par logement |
| B) Cas particuliers : | |
| - logements de financement social :
(Arrondi à l'unité supérieur) | 1 place par logement |

- petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 25 m² : 1 place par logement

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 1 place
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 200 m² : 2 places +1 place par tranche de surface de plancher supplémentaire inférieure ou égale à 50 m². **Toute tranche commencée est due.**

3. Pour les constructions à usage d'activités :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Toute tranche commencée est due.

4. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

Pour une surface de plancher supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² : 2 places + 1 place par tranche de surface de vente supplémentaire inférieure ou égale à 50 m².

Toute tranche commencée est due.

5. Pour les autres types de programmes :

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6. Modalités d'application :

A) Impossibilités techniques :

Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.(application de C.U. L. 421-3 alinéas 3, 4 et 5).

B) Rampes d'accès :

- la côte de nivellement, mesurée à l'alignement de l'accès au local de stationnement, doit être supérieure de 0,15 mètre à celle mesurée à l'axe de la voie de desserte.

- la pente moyenne de la rampe d'accès ne peut pas dépasser 20 % sur toute sa longueur et 10 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

C) Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 x 2.50 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- En cas de stationnement en épi : 5.5 (pris perpendiculairement à la voie) x 2.50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal : 5 x 2.20 mètres

ARTICLE UB. 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Cas Général

- Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie au moins égale à 30 % de celle du terrain (pleine terre).
- Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
- Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200m² de terrain (arbre existant conservé ou à planter).

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Cas Général

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

UB : 1

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 0,80.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,20.

UB : 0,90

UB : 0,80

UB : 0,60

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

3. Possibilités de majorations du COS

Conformément à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiées sur les documents graphiques « secteurs de majoration de COS au titre de l'article L.127-1 du CU » :

la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de 50% du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

Conformément à l'article L.128-1 du code de l'urbanisme:

Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération peuvent bénéficier d'une majoration de 20% du COS tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles au titre des articles L. 127-1 et L.128-1 du CU ne peut excéder 50%.

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE UB. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE UB. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE II

CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les secteurs de ville s'incluant dans un centre urbain.

Elle se caractérise par un tissu urbain mixte comportant de l'habitat et des activités économiques.

Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat en maisons individuelles aussi bien qu'en appartements, ainsi que des équipements d'intérêt général : square, sportif, culturel ; médico-sociaux et d'activités économiques.

Cette zone comporte un sous-secteur UCa ayant vocation à accueillir du logement social, des activités économiques et médico-sociales.

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

ARTICLE UC. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- les dépôts et les établissements artisanaux implantés sur un terrain de plus de 1 500 m².
- Les entrepôts,
- Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations à vocation d'industrie,
- Les constructions et installations nouvelles à vocation agricoles, forestières.

ARTICLE UC. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone est concernée par le périmètre des monuments historiques, ainsi tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans l'ensemble de la Zone UC l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée.

De plus, sont autorisées :

- les constructions à usage d'artisanat, sur un terrain inférieur ou égal 1 500 m².

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur)

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC. 3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 50m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

Rappel :

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

I. Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

II. Si elles desservent plusieurs unités foncières et ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

ARTICLE UC. 4 - Desserte par les réseaux publics

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

I. Réseau d'eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La Commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation des eaux usées, même traitées (sauf cas particulier des assainissements autonomes autorisés) dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les eaux chargées en graisses des restaurants et cuisines collectives entre autres, devront être traitées. De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau d'eaux usées après traitement conformément au règlement sanitaire départemental.

Les piscines privées, dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées quant il existe.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
- la bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif. Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

ARTICLE UC. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

NON REGLEMENTE

ARTICLE UC. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

I. Cas général

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres depuis l'alignement de la voie.

II. Cas particuliers

- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Les constructions destinées au stationnement des véhicules ou au stockage des ordures ménagères sont admises dans la marge de recul à condition et que la longueur n'excède pas 1/3 de la largeur de la façade.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UC. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I. Cas général

1. Dans une bande de 25 mètres de profondeur: mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.
Si la construction s'implante en retrait, la distance minimum doit être de 2.5 mètres (murs et pignons aveugles ou comportant des jours de souffrance).
Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis doit être au minimum de 4 mètres.

2. Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur : mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2.5 mètres.
Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis doit être au minimum de 4 mètres.

II. Cas particuliers

1. Dans le cas d'une construction existante implantée à l'intérieur de la marge de recul, son extension en longueur et /ou sa surélévation dans le prolongement de l'existant (en longueur et en hauteur) est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis peut être inférieure à 4 mètres à condition d'être au moins égale à 2.5 mètres. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à 2.5 mètres du terrain naturel.

2. Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur, les bâtiments annexes, tels que les garages peuvent être implantés sur les limites séparatives à condition que leur hauteur maximale soit de 4 mètres et que leur hauteur en limite séparative soit inférieure ou égale à 2.6 mètres.

ARTICLE UC. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance horizontale, comptée entre tous points de bâtiment principal non contigus doit être au moins égale à : 8 mètres si la construction comporte des ouvertures, 4 mètres si elle n'en comporte pas.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UC. 9 - Emprise au sol des constructions

Pour le sous-secteur UCa, l'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes) ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

Pour les autres secteurs, l'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes), ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UC. 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus bas de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, pour les toitures à pente(s), ou à l'acrotère pour les toitures terrasses

(hors dispositif technique, garde-corps pour les toitures terrasses par exemple), ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.

UC : 9m (R+2+c) ou 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c)

UCa : 9m (R+2+c)

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 4 mètres, la hauteur ci-dessus sauf pour maintenir une harmonie architecturale.

- la hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 5 mètres, sauf afin de veiller à une harmonisation architecturale

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UC. 11 - Aspect extérieur des constructions :

La zone est concernée par le périmètre des monuments historiques, ainsi tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

I. Cas général

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

II. Cas particuliers

Les bâtiments annexes de moins de 10 m² et équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux règles particulières.

1) Les façades :

Les ouvertures des constructions anciennes seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement) ainsi que les menuiseries traditionnelles en bois qui seront restaurées, ou restituées. Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles.

En ce qui concerne les percements, la notion de verticalité doit l'emporter sur l'horizontalité.

2) Les toitures :

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

Les pentes des toitures seront comprises entre 39° et 45°, sauf pour les vérandas dont l'insertion sera jugée au cas par cas. Les toitures à pente ou non peuvent être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

3) Les clôtures et portails :

Le nu extérieur des murs, murets, grille, grillages...formant clôture sur l'espace public (trottoirs, voiries et places publiques) est désigné généralement par le terme « alignement ».

Sur l'ensemble du périmètre communal, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures pourront comporter des aménagements spécifiques destinés aux conteneurs d'ordures ménagères.

En application de la Réforme des autorisations d'urbanisme, et notamment de l'Article L. 421-3 du Nouveau Code de l'Urbanisme, le dépôt d'une déclaration préalable pour les clôtures est obligatoire.

4) Les panneaux solaires :

La mise en œuvre du solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée, soit sous forme de panneaux intégrés au bâtiment ou à la toiture, soit sous forme d'éléments de toiture, soit par utilisation de cellules à polymères sous forme de film en application sur tout type de support (mur, fenêtre, toiture).

ARTICLE UC.12 – Stationnement :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est imposé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- A) Cas général : 2 places par logement
- B) Cas particuliers :
- logements de financement social : 1 place par logement
(Arrondi à l'unité supérieur)
 - petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 25 m² : 1 place par logement

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 1 place
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 200 m² : 2 places +1 place par tranche de surface de plancher supplémentaire inférieure ou égale à 50 m². **Toute tranche commencée est due.**

3. Pour les constructions à usage d'activités :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Toute tranche commencée est due.**

4. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

Pour une surface de plancher supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² : 2 places

+ 1 place par tranche de surface de vente supplémentaire inférieure ou égale à 50 m².

Toute tranche commencée est due.

5. Pour les autres types de programmes :

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6. Modalités d'application :

A) Impossibilités techniques :

Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.(application de C.U. L. 421-3 alinéas 3, 4 et 5).

B) Rampes d'accès :

- la côte de nivellement, mesurée à l'alignement de l'accès au local de stationnement, doit être supérieure de 0,15 mètre à celle mesurée à l'axe de la voie de desserte.

- la pente moyenne de la rampe d'accès ne peut pas dépasser 20 % sur toute sa longueur et 10 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

C) Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 x 2.50 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- En cas de stationnement en épi : 5.5 (pris perpendiculairement à la voie) x 2.50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal : 5 x 2.20 mètres

ARTICLE UC. 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Cas Général

➤ **Pour le sous-secteur UCa :**

- Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain (pleine terre).
- Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
- Il devra être planté un arbre de haute tige pour 400m² de terrain (arbre existant conservé ou à planter).

- En ce qui concerne les constructions d'activités, le stockage des matériaux et les aires de stationnement automobiles seront masqués à la vue, depuis les espaces publics, par des plantations à feuillage persistant.
- Pour les autres secteurs :
 - Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie au moins égale à 30 % de celle du terrain (pleine terre).
 - Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
 - Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200m² de terrain (arbre existant conservé ou à planter).
 - En ce qui concerne les constructions d'activités, le stockage des matériaux et les aires de stationnement automobiles seront masqués à la vue, depuis les espaces publics, par des plantations à feuillage persistant.

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC. 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Cas Général

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

UCa : 1,20

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 1.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,20.

UC : 0,80

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 0,50.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,30.

UC : 0,70

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 0,30.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,40.

UC : 0,50

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

3. Possibilités de majorations du COS

Conformément à l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiées sur les documents graphiques « secteurs de majoration de COS au titre de l'article L.127-1 du CU » :

la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de 50% du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

Conformément à l'article L.128-1 du code de l'urbanisme:

Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération peuvent bénéficier d'une majoration de 20% du COS tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles au titre des articles L.127-1 et L.128-1 du CU ne peut excéder 50%.

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE UC. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE UC. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE II

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les secteurs de ville constitués de maisons individuelles avec jardins.

Elle se caractérise par une variété relativement importante de la taille des parcelles et des maisons isolées ou groupées.

Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat à gabarit individuel.

Le secteur UDa correspond à des secteurs plus particulièrement réservés aux habitations individuelles isolées ou groupées (équipements d'intérêt général : halte-garderie, relais Alzheimer).

Le secteur UDb correspond à des secteurs à dominante de maisons individuelles, généralement isolées sur de grandes parcelles.

Le secteur UDc correspond à des secteurs où sont conservés des éléments, de la forme urbaine du village traditionnel.

L'habitat y est groupé en maisons de village parfois accompagnées de résidences en petits immeubles d'appartements intégrant des équipements collectifs.

Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'équipements et d'habitat groupé en maisons de ville ou en appartements.

Le secteur UDd correspond à un secteur à dominante de maisons individuelles, se caractérisant par une densité relativement plus importante.

Le secteur UDe correspond à un secteur à dominante maisons individuelles sur petites parcelles, se caractérisant par une densité relativement plus importante que pour les autres secteurs de la zone UD.

Le secteur UDf occupé aujourd'hui par le Centre Technique Municipal et quelques constructions (activités, ...), correspondra à terme à un secteur à dominante d'habitation comportant au moins 20% de logements locatifs sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU.

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

ARTICLE UD. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,

- Les entrepôts nouveaux,
- Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier,
- Les nouvelles constructions et installations à vocation d'industrie,
- Les constructions et installations à vocation agricoles, forestières.

ARTICLE UD. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la Zone UD et ses secteurs de zone l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'activité de la ligne ferroviaire à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel,
- l'aménagement ou l'extension des installations classées autorisées soumises à déclaration construite avant le 09/10/1990 (date de publication du Plan d'Occupation des Sols), sous réserve qu'elles n'occupent pas un terrain de plus de 2 000 m² pour la zone UDa et que soient réalisés les travaux de nature à en réduire les nuisances,

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur)

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 50m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

Rappel :

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

I. Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique

a) **Cas général :**

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

b) **Cas particuliers :**

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

II. Si elles desservent plusieurs unités foncières et ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

a) **Cas général :**

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres.

b) **Cas particuliers :**

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

ARTICLE UD.4 - Desserte par les réseaux

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

I. Réseau d'eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La Commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation des eaux usées, même traitées (sauf cas particulier des assainissements autonomes autorisés) dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les eaux chargées en graisses des restaurants et cuisines collectives entre autres, devront être traitées. De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau d'eaux usées après traitement conformément au règlement sanitaire départemental.

Les piscines privées, dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées quant il existe.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
- la bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif. Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

ARTICLE UD. 5 - Caractéristiques des terrains

NON REGLEMENTE

ARTICLE UD. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies :

I. Cas général :

En UDa et UDe

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait minimal de 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

En UDb, UDc et UDe

Les constructions doivent être implantées :

- en recul minimal de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

En UDe

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

II. Cas particulier

- Dans le cas d'une construction existante implantée en retrait de l'alignement, sa surélévation ou son extension dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UD.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I. Cas général

En UDa, UDb, UDc, UDe, UDe :

1. Dans une bande de 25 mètres de profondeur : mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

Si la construction s'implante en retrait, la distance minimum doit être de 2.5 mètres (murs et pignons aveugles ou comportant des jours de souffrance).

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis doit être au minimum de 6 mètres en Uda, UDc et Udd, et au minimum de 8m en UDb, et UDe.

2. Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2.5 mètres.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis doit être au minimum de 6 mètres en Uda, UDc et Udd, et au minimum de 8m en UDb, et UDe.

En Udf :

Les constructions et extensions pourront être implantées soit sur les deux limites séparatives, soit sur une seule limite séparative, soit sur aucune ;

En cas de retrait, ce dernier devra respecter une distance horizontale entre la construction et la limite séparative au moins égale à 2,50m si la façade ne comporte pas d'ouverture et à 4 mètres dans le cas contraire.

II. Cas particulier

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent au moins sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UD. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé pour le sous-secteur Udf.

Pour les autres sous-secteurs de la zone UD, la distance horizontale, comptée entre tous points de bâtiment principal non contigus doit être au moins égale à : 8 mètres si la construction comporte des ouvertures, 4 mètres si elle n'en comporte pas.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UD. 9 - Emprise au sol des constructions

Pour le sous-secteur Udf, l'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes) ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Pour les autres sous-secteurs de la zone UD, l'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes) ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UD. 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus bas de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, pour les toitures à pente(s), ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (hors dispositif technique, garde-corps pour les toitures terrasses par exemple), ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.

UDa : 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c) ou 4m (R+c)

UDb : 6m (R+1+c) ou 4m (R+c)

UDc : 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c)

UDd : 6m (R+1+c)

UDe : 6m (R+1+c)

UDf : 9m (R+3+c)

- la hauteur mesurée au faitage ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur visée ci-dessus pour maintenir une harmonie architecturale.

- la hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 5 mètres, sauf pour maintenir une harmonie architecturale.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UD. 11 - Aspect extérieur des constructions

I. Cas général

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

II. Cas particuliers

Les bâtiments annexes de moins de 10 m² et équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux règles particulières.

1) Les façades :

Les ouvertures des constructions anciennes seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement) ainsi que les menuiseries traditionnelles en bois qui seront restaurées, ou restituées. Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles.

En ce qui concerne les percements, la notion de verticalité doit l'emporter sur l'horizontalité.

2) Les toitures :

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

Les pentes des toitures seront comprises entre 39° et 45°, sauf pour les vérandas dont l'insertion sera jugée au cas par cas. Les toitures à pente ou non peuvent être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

3) Les clôtures et portails :

Le nu extérieur des murs, murets, grille, grillages...formant clôture sur l'espace public (trottoirs, voiries et places publiques) est désigné généralement par le terme « alignement ».

Sur l'ensemble du périmètre communal, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures pourront comporter des aménagements spécifiques destinés aux conteneurs d'ordures ménagères.

En application de la Réforme des autorisations d'urbanisme, et notamment de l'Article L. 421-3 du Nouveau Code de l'Urbanisme, le dépôt d'une déclaration préalable pour les clôtures est obligatoire.

4) Les panneaux solaires :

La mise en œuvre du solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée, soit sous forme de panneaux intégrés au bâtiment ou à la toiture, soit sous forme d'éléments de toiture, soit par utilisation de cellules à polymères sous forme de film en application sur tout type de support (mur, fenêtre, toiture).

ARTICLE UD.12 – Stationnement :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- | | |
|--|-----------------------|
| A) Cas général : | 2 places par logement |
| B) Cas particuliers : | |
| - logements de financement social :
(Arrondi à l'unité supérieur) | 1 place par logement |
| - petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 25 m ² : | 1 place par logement |

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 1 place
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 200 m² : 2 places +1 place par tranche de surface de plancher supplémentaire inférieure ou égale à 50 m². **Toute tranche commencée est due.**

3. Pour les constructions à usage d'activités :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
- Toute tranche commencée est due.**

4. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

- Pour une surface de plancher supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² : 2 places + 1 place par tranche de surface de vente supplémentaire inférieure ou égale à 50 m².
- Toute tranche commencée est due.**

5. Pour les autres types de programmes :

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6 Modalités d'application :

A) Impossibilités techniques :

Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.(application de C.U. L. 421-3 alinéas 3, 4 et 5).

B) Rampes d'accès :

- la côte de nivellement, mesurée à l'alignement de l'accès au local de stationnement, doit être supérieure de 0,15 mètre à celle mesurée à l'axe de la voie de desserte.
- la pente moyenne de la rampe d'accès ne peut pas dépasser 20 % sur toute sa longueur et 10 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

C) Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 x 2.50 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- En cas de stationnement en épi : 5.5 (pris perpendiculairement à la voie) x 2.50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal : 5 x 2.20 mètres

ARTICLE UD.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés :

1. Cas Général

- Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie au moins égale à 30 % de celle du terrain (pleine terre).
- Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
- Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200m² de terrain (arbre existant conservé ou à planter).

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD. 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Cas Général

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

Selon les secteurs UDa : 0.35 ou 0.30 ou 0.25

UDb : 0.25

Selon les secteurs UDc : 0.60 ou 0.40

UDd : 0.35

UDe : 0.40

UDf : 0.85

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

3. Possibilités de majorations du COS

Conformément à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiées sur les documents graphiques « secteurs de majoration de COS au titre de l'article L.127-1 du CU » :

la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de 50% du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

Conformément à l'article L.128-1 du code de l'urbanisme:

Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération peuvent bénéficier d'une majoration de 20% du COS tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles au titre des articles L.127-1 et L.128-1 du CU ne peut excéder 50%.

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE UD. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE UD. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE II

CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES **À LA ZONE UE**

CARACTÈRE DE LA ZONE

2 sous-zonages

- UEa en bande ou en blocs,
- UEb en maisons individuelles

Cette zone se caractérise par un urbanisme de maisons individuelles, en bandes ou en blocs, détachées sur parcelles ou accolées, dans un cadre d'espaces verts protégés.

La zone UE (UEa et UEb) couvre les zones d'habitation de l'opération d'aménagement d'ensemble, désignée « ZAC de la Ferme de la Verville ».

La zone UEa est insérée dans l'AFUL « La Colline de Verville ».

La zone UEb comprend les maisons individuelles de l'AFUL « La Colline de Verville » ainsi que l'ensemble des AFUL « les Bouvreuils », « les Cailles », « les Lys », « les Myosotis », « les Myrtilles », « les Pâquerettes » et « les Lauriers ».

Sur l'ensemble de la Zone UE, il n'est prévu aucune extension des superficies de surface de plancher existantes en dehors des deux cas : Véranda et combles aménagés en zone UEb, et combles aménagés en zone UEa. La construction de terrasses, (qui augmente la superficie de surface plancher et modifie le Coefficient d'Emprise au Sol (CES)) est autorisée.

Il suit que les constructions ne peuvent être l'objet que de reconstruction après sinistre ou de réaménagements intérieurs, dans les volumes existants et dans le respect de l'harmonie initiale des façades.

C'est pourquoi le présent Règlement de la zone UE du PLU ne prévoit pas, notamment, de hauteur et de COS autorisés pour les constructions.

Il existe des règlements propres à chaque AFUL.

ZONE UEa – MAISONS EN BANDES OU EN BLOCS

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

ARTICLE UEa. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les nouvelles constructions d'habitat et d'annexes non définies dans les articles suivants en dehors de l'aménagement des combles,
- les nouvelles constructions d'activités économiques,
- l'accroissement extérieur en volume, en plan ou en hauteur de l'existant,
- les dépôts et les établissements artisanaux ou industriels,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- la modification de l'implantation du bâtiment existant.
- les entrepôts,
- les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations à vocation agricoles, forestières.

ARTICLE UEa. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée.

- l'aménagement de combles dans le cadre des spécifications indiquées dans l'article UEa 11 du présent Règlement,
- la construction de terrasses au niveau du sol,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel,
- les activités, à condition :
 - que la superficie consacrée à ces activités ne dépasse pas la moitié de celle de l'habitation concernée,
 - que ces activités ne génèrent pas de nuisance au voisinage

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEa. 3 – Accès à la voirie

Les accès initiaux à la voirie ne seront pas modifiés

ARTICLE UEa. 4 – Desserte par les réseaux publics ou de l'assainissement individuel

Conditions générales de desserte :

Toutes les constructions sont desservies par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées et éventuellement de collecte des eaux pluviales.

I. Réseau d'eau potable :

Les constructions sont obligatoirement desservies par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie. Elles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales).

L'évacuation des eaux usées même traitées dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les piscines privées, dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

ARTICLE UEa. 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

ARTICLE UEa. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I. Cas général :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 6 m par rapport au fil d'eau de la voirie

II. Cas particulier :

Dans le cas de constructions principales accolées (contigües sur un ou plusieurs côtés), sur terre-plein seulement, les garages sont prévus à 2 m par rapport au fil d'eau.

ARTICLE UEa. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I. Cas général

Les constructions sont implantées en retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales et de 5 m par rapport aux limites de fond de parcelle.

II. Cas particuliers

- Les implantations sont autorisées en continuité sur un ou plusieurs côtés,
- Les abris de jardins sont autorisés à 1 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UEa. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE UEa. 9 – Coefficient d'emprise au sol (CES)

Non réglementée.

ARTICLE UEa. 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementée

ARTICLE UEa. 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect des constructions doit rester identique à l'origine sauf les travaux autorisés ci dessous.

1) **Façades :**

Les murs extérieurs doivent être couverts d'une peinture choisie parmi les couleurs définies à **L'ANNEXE 1** du présent document. Les briques de parement doivent être conservées ou remplacées à l'identique.

Les couleurs des portes et volets seront identiques. Elles devront être choisies parmi les couleurs définies dans **L'ANNEXE 1** du présent document. À défaut, les portes pourront être blanches.

2) **Toitures :**

Les **tuiles** sont de couleur identique sur chaque façade des maisons. Les couleurs utilisées sont terre cuite, vert bronze, marron ou noir et ont les caractéristiques suivantes : grand moule 13 à 14 au m², faiblement galbées à relief, pose à joint droit.

Les **tuiles de rives** formant bandeau sont admises à condition de s'adapter au modèle des tuiles et à leur couleur.

Les **bardeaux bitumineux** sont de coloris ardoise, pour les types CONDÉ et HEAULME. Le remplacement par de l'ardoise ou des bardeaux métalliques structurés de même aspect est autorisé, sachant que les directives techniques de pose ne peuvent être respectées au niveau du « brisis » (partie verticale du toit).

Les **conduits de cheminée** existants ou à créer doivent avoir une couleur identique à celle du ravalement de la maison. Tout nouveau conduit devra être placé à moins de 2 m du faîtage. En cas de travaux, doit être conservé le dallot supportant quatre briques verticales sur lesquelles est placée une dalle en béton.

Un maximum de **deux fenêtres de toit** en façade arrière est autorisé, à condition que la taille maximale unitaire soit de 114 cm sur 118 cm et que la répartition soit harmonieuse et équilibrée. Les fenêtres doivent être à saillie minimum et les systèmes accolés sont interdits.

3) **Clôtures :**

- Maisons de plain-pied :

Toutes les maisons de plain-pied non situées en bout de bande ont le jardin fermé par une barrière et un portillon. Cette barrière est en retrait de 1,10 m de la façade du garage.

Les maisons de plain-pied, en bout de bande, pourront compléter le muret existant en façade par un portail d'accès au garage et une haie. Ce portail sera de couleur blanche, de 1 m de hauteur à claire-voie verticale, en bois ou PVC.

- Maisons avec sous-sol :

- Maisons non situées en bout de bande :

Il n'est pas autorisé de barrière ni de haie, en façade.

- Maison en bout de bande :

Il n'est pas autorisé de barrière ni de haie entre la descente de garage et l'accès à la porte d'entrée.

Il est autorisé une haie vive en « retour » de la haie latérale.

- Haies et grillages :

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification, en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, d'un grillage plastifié vert de hauteur maximale de 1 m, encadré de deux haies, une sur chaque lot.

- Haies :

- En principe et d'origine, la limite de propriété est matérialisée par une haie vive mitoyenne. Les brandes, claustras, brise-vents sont interdits sauf un claustra végétalisé au niveau de la terrasse de hauteur maximale de 2 m.
 - Pour les maisons type SULLY, sur la ligne séparative avant, entre le lot 4002 et l'espace vert et les lots 4001 et 3992, il y aura une clôture de couleur blanche, de 1 m de hauteur à claire-voie verticale, en bois ou PVC.
- Divers :
 - Les portillons aménagés dans les haies seront de couleur blanche, à claire-voie, de largeur et de hauteur maximum de 1 m.
 - Les haies et les grillages ne doivent pas gêner l'accès aux réseaux enterrés, en particulier regards, chambres de tirage, borniers de raccordement. Les propriétaires doivent prendre les dispositions pour que les agents d'entretien de ces réseaux puissent passer d'un jardin à l'autre.
 - Les haies, les murs et les clôtures éventuelles séparant les propriétés seront soumis au régime de la mitoyenneté selon les règles du Code civil et tous textes modificatifs ultérieurs. Les haies seront implantées en retrait de 0.50 m par rapport aux domaines publics et privés de la commune.

4) Panneaux solaires :

Un **panneau solaire** est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du **rayonnement solaire** pour la convertir en une forme d'**énergie (électrique ou thermique)** utilisable par l'homme.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter les règles suivantes :

- Il ne doit pas y avoir de débordement latéral par rapport aux limites d'origine de la toiture,
- La pose doit être du type intégré c'est-à-dire qu'elle nécessite la dépose des tuiles situées dans l'emprise des panneaux (dans le but de limiter leur saillie par rapport au dessus des tuiles à 6 cm max.).
- Pour les autres types de couverture, (bardeaux bitumineux, ardoises, bardeaux métalliques structurés, etc.), la saillie des panneaux ne doit pas dépasser 6 cm du plan supérieur de la toiture. La pose est autorisée uniquement sur le terrasson (partie horizontale du toit).
- Les gouttières, caissons et rives de toiture ne doivent pas être modifiés.
- Les liaisons (câbles ou tuyauteries) devront cheminer par l'intérieur du bâtiment.
- Tous les équipements annexes devront se situer à l'intérieur du bâtiment.

5) Portes, portes de garage, fenêtres et volets :

Pour la réfection ou la mise en place des portes, portes de garage, fenêtres et volets, les propriétaires se reporteront aux règles suivantes :

5.1. Portes :

Les portes doivent être de forme rectangulaire avec possibilité d'une partie vitrée de hauteur maximum 0.60 mètre.

5.2. Portes de garage :

Les portes de garage sont blanches. D'origine, elles sont basculantes. Elles peuvent être remplacées par une porte sectionnelle ou coulissante.

Les impostes ou panneaux fixes ne sont pas admis en parties supérieure ou latérale.

L'aspect doit rester simple comme l'original mais les caissons, oculi ou motifs simples et discrets sont admis.

Il est recommandé que les portes soient identiques pour les garages accolés.

5.3. Fenêtres et portes-fenêtres :

Les fenêtres et portes-fenêtres peuvent être remplacées, mais en gardant un aspect et une taille identiques à l'original et être de couleur blanche.

Les encadrements doivent également être de couleur blanche.

Le matériau peut être du bois, du PVC ou de l'aluminium. Le vitrage doit être sans effet miroir.

5.4. Volets :

D'origine, les volets sont en bois, à battants, lames américaines, de couleurs bien précises.

Ils peuvent être remplacés, mais avec un aspect identique (lames, taille et couleur). Le matériau peut être du bois, du PVC ou de l'aluminium.

Les volets seront d'une couleur choisie parmi celles définies dans l'**ANNEXE 1** du présent document.

Les volets roulants blancs sont tolérés à condition que le coffre ne soit pas en saillie, afin de permettre une fermeture normale des volets battants qui ne doivent pas être déposés.

5.5. Couleurs des portes d'entrée et des volets :

Les couleurs des portes d'entrée et des volets seront :

- soit identiques et choisies parmi celles définies dans l'**ANNEXE 1** du présent document,
- soit de couleur blanche pour les portes d'entrée.

La couleur des volets sera différente de celle des volets des maisons voisines immédiates sauf pour les maisons jumelées dont les couleurs de volets étaient identiques à l'origine.

6) Constructions annexes

6.1 Abris de jardin

- Modalités d'implantation :
 - Implantation autorisée à l'arrière des maisons, non visible de la voie desservant la façade principale.
 - Afin de le rendre non visible depuis les voies publiques, l'abri devra être masqué par des plantations à feuillage persistant.
 - Il faudra prévoir une largeur de passage suffisante pour l'entretien des engazonnements, des plantations et des haies.
 - Il faudra tenir compte des servitudes associées au passage des réseaux souterrains, collecteurs, regards, branchements, gaines, chambre de tirage, etc.

- **Caractéristiques :**
 - Emprise au sol maximale bûcher inclus : 5,5 m² pour les maisons en bandes ou en blocs.
 - Hauteur maximale : 2,30 m au faîtage
 - Matériau et couleur : bois, lasuré ton naturel.
 - Toiture à une ou deux pentes.
 - Plancher autoportant.
 - Maintien du caractère démontable, socle compris.
- **Cas des maisons en bande avec garage annexe.**
 - Possibilité de construire un abri à l'arrière du garage.
 - La porte d'accès arrière au garage ne doit pas être incluse dans l'abri.
 - Toit à une pente appuyé sur le mur arrière de garage. Faîtage horizontal, en aucun point il ne doit dépasser la toiture du garage.
 - Avec accord écrit du voisin, possibilité de l'implanter en limite de propriété mais avec végétalisation du pignon. .
 - Profondeur maximum par rapport au garage : 2 m
 - Matériau et couleur : bois, lasuré ton naturel.
 - Plancher autoportant
 - Hauteur maximum : 2,30 m
 - Maintien du caractère démontable, socle compris.
- **Cas des maisons en bande avec garage accolé**
 - Toit à une pente appuyé sur le mur arrière de garage. Faîtage horizontal, en aucun point il ne doit dépasser la toiture du garage ni le bord du mur latéral du garage.
 - Profondeur maximum par rapport au garage : 2 m
 - Couleur : aspect identique à celui du mur du garage accolé.
 - Plancher autoportant.
 - Maintien du caractère démontable, socle compris

6.2 Installations diverses

Ne sont pas autorisés :

- les antennes montées sur pylône,
- les relais et terminaux de réseaux hertziens.

Les **antennes et paraboles** ne sont pas autorisée, Cette zone bénéficie d'une antenne collective, elle permet la réception de toutes les chaînes hertziennes terrestres disponibles, ainsi qu'un certain nombre de programmes diffusés par satellite

Les bûchers

- Les bûchers ne sont pas autorisés sur la partie avant de propriété, sauf à l'arrière de garage annexe.
- En cas d'implantation sur un pignon de la maison, un retrait d'un mètre par rapport à la façade avant devra être respecté. Des plantations devront le masquer de la rue principale.

- Dimensions :
 - profondeur : 1 m,
 - hauteur :
 - sur un pignon : 1 m,
 - derrière un garage annexe ou accolé : 2 m,
 - dans le jardin arrière : 1,80 m.
 - longueur :
 - sur un pignon : libre,
 - derrière un garage annexe ou accolé : libre,
 - dans le jardin arrière : 5 m.
 - Caractéristiques : :
 - le matériau utilisé pour l'ossature sera du bois naturel lasuré,
 - la toiture sera à une pente,
 - la couverture sera assortie à celle de la maison.

Les **pergolas** sont autorisées à l'arrière des maisons. Elles doivent être de structure légère et s'harmoniser avec la maison. Elles sont destinées à supporter la végétation grimpante et ne pas créer de gêne pour les maisons mitoyennes.

Les **terrasses** auront comme dimensions maximales :

- arrière de la maison : 4 x 5 mètres
- coté de la maison : profondeur 3 mètres
- avant de la maison : profondeur 3 mètres

ARTICLE UEa.12 – Stationnement

Toutes les maisons disposent d'un garage pour une voiture.

Pour les maisons avec sous-sol l'accès au garage permet le stationnement d'une voiture.

Pour les maisons sur terre-plein, il est prévu un emplacement de stationnement.

Le stationnement est interdit sur les espaces verts collectifs et les trottoirs bituminés ou engazonnés.

Chaque habitation doit disposer d'au moins deux places de stationnement.

ARTICLE UEa. 13 – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Les plantations pouvant occasionner des dégâts aux réseaux souterrains (peupliers, saules, etc.) sont **interdites** sur tous les terrains à usage privé ou collectif.

Les jardins d'agrément peuvent recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbustes, arbres.

Les espaces verts collectifs sont plantés d'arbres à haute tige, forestiers ou d'ornement.

Les aménagements doivent préserver au moins 30% d'espaces verts sur la superficie de l'unité foncière.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEa.14 – Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE UEa. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE UEa. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

ZONE UEb – MAISONS INDIVIDUELLES

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

ARTICLE UEb. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les nouvelles constructions d'habitat et d'annexes en dehors des vérandas, des terrasses, des abris de jardin et de l'aménagement des combles,
- les nouvelles constructions d'activités économiques,
- l'accroissement extérieur en volume, en plan ou en hauteur de l'existant,
- les dépôts et les établissements artisanaux ou industriels,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- la modification de l'implantation du bâtiment existant.
- les entrepôts,
- les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations à vocation agricoles, forestières.

ARTICLE UEb. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée.

- les vérandas et l'aménagement de combles dans le cadre des spécifications indiquées dans l'ARTICLE UEb 11 du présent Règlement;
- les terrasses au niveau du sol,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel,
- les activités, à condition :
 - que la superficie consacrée à ces activités ne dépasse pas la moitié de celle de l'habitation concernée,
 - que ces activités ne génèrent pas de nuisance au voisinage.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEb. 3 – Accès à la voirie

Les accès initiaux à la voirie ne seront pas modifiés

ARTICLE UEb. 4 – Desserte par les réseaux publics ou de l'assainissement individuel

Conditions générales de desserte :

Toutes les constructions sont desservies par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées et éventuellement de collecte des eaux pluviales.

I. Réseau d'eau potable :

Les constructions sont obligatoirement desservies par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie. Elles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales).

L'évacuation des eaux usées même traitées dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les piscines privées, dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

ARTICLE UEb. 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

ARTICLE UEb. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 6m par rapport au fil d'eau de la voirie.

ARTICLE UEb. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales, et de 5 m par rapport aux limites de fond de parcelle.
Les abris de jardins sont autorisés à 1 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UEb. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE UEb. 9 – Coefficient d'Emprise au sol (CES)

Le CES des constructions ne doit pas dépasser 45% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UEb. 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

ARTICLE UEb. 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect des constructions doit rester identique à l'origine sauf les travaux autorisés ci-dessous.

1) Façades :

Les murs extérieurs doivent être couverts d'une peinture choisie parmi les couleurs définies à **L'ANNEXE 1** du présent document. Les briques de parement et les clins métalliques doivent être conservés ou remplacés à l'identique. Les clins doivent être peints en blanc.

Il est possible pour les maisons de type Évry, de remplacer les potelets en façade (à l'origine en bois peint en blanc) par des briques de parement pleines, de coloris identique à celui de la façade.

La section de ces potelets ne devra pas dépasser 220 x 220 mm.

La surlargeur en partie basse et la petite moulure blanche en partie haute devront être conservées.

2) Toitures :

Les **tuiles** sont de couleur identique sur chaque façade des maisons. Les couleurs utilisées sont : terre cuite, vert bronze, marron ou noir et ont les caractéristiques suivantes : grand moule 13 à 14 au m², faiblement galbées à relief, pose à joint droit.

Les **tuiles de rives** formant bandeau sont admises à condition de s'adapter au modèle des tuiles et à leur couleur.

Les **conduits de cheminée** existants ou à créer doivent avoir une couleur identique à celle du ravalement de la maison. Tout nouveau conduit devra être placé à moins de 2 m du faîtage. En cas de travaux, doit être conservé le dallot supportant quatre briques verticales sur lesquelles est placée une dalle en béton.

Un maximum de cinq **fenêtres de toit** en façade arrière et de deux fenêtres de toit en façade principale est autorisé, à condition que la taille maximale unitaire soit de 114 cm sur 118 cm et que la répartition soit harmonieuse et équilibrée. Les fenêtres doivent être à saillie minimum et les systèmes accolés sont interdits.

Sur les maisons de modèle Chatelet, Barbizon ou Fleury, il est admis une fenêtre de toit de format maximal 78 cm sur 118 cm sur le côté extérieur.

Pour les maisons de type Arcy1, Arcy2, Amboise1 et Amboise2, la conversion en **terrasse** d'agrément de la toiture des garages est autorisée, après remplacement du solivage du garage et pose d'un garde-corps réglementaire de couleur noire ou blanche, du style des maisons Fleury.

3) Clôtures

Les habitations doivent rester largement visibles de la rue desservant la façade principale et participer, par leur architecture originale, à l'esthétique générale de l'ensemble immobilier.

L'édification de clôtures et la mise en place de haies est ainsi rigoureusement prohibée en avant de la façade principale. Tout portail y est interdit.

Sur les côtés et à l'arrière de la propriété, il est possible de clore par des haies vives qui pourront être d'essences différentes, mais dont la hauteur ne pourra pas dépasser 2 m. Les brandes, claustras, brise-vent en plastique sont interdits.

Dans le cas où la parcelle est en bordure du domaine public, l'implantation des haies devra respecter un retrait minimal de 50 cm par rapport à la limite du domaine public.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification, en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, mais uniquement dans la partie définie ci-dessus (sur les côtés et à l'arrière de la propriété), d'un grillage plastifié vert encadré de deux haies. Si un seul propriétaire désire en installer un à ses frais, il devra le faire sur son propre terrain, dans la partie autorisée, en ayant soin de le cacher par une haie du côté de son voisin. La hauteur du grillage ne devra jamais excéder 1,00 m. Les haies devront être dès leur plantation d'une hauteur au moins égale à celle du grillage. Les haies devront respecter les articles 671 à 673 du Code civil

Les propriétaires ayant élevé une clôture dans les conditions prévues au présent article pourront aménager un ou plusieurs portillons à claire-voie, de couleur blanche situés sur les côtés ou à l'arrière de la propriété. Leur hauteur et leur largeur ne devront pas dépasser 1,00 m.

Les compteurs d'électricité et de gaz, les boîtes aux lettres, ainsi que tous les réseaux doivent être accessibles à tout moment aux agents concernés en raison des servitudes qui leur sont associées,

Pour les maisons dont le terrain est fortement pentu côté rue, un muret en limite du domaine public peut être aménagé à condition que sa hauteur par rapport au trottoir ne dépasse pas 0,50 m. Ce muret doit être revêtu d'un enduit blanc ou blanc cassé (code RAL 1013) ou de briques assorties à la façade.

4) Panneaux solaires :

Un **panneau solaire** est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du **rayonnement solaire** pour la convertir en une forme d'**énergie (électrique ou thermique)** utilisable par l'homme.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter les règles suivantes :

- Il ne doit pas y avoir de débordement latéral par rapport aux limites d'origine de la toiture,
- La pose doit être du type intégré c'est-à-dire qu'elle nécessite la dépose des tuiles situées dans l'emprise des panneaux (dans le but de limiter leur saillie par rapport au dessus des tuiles à 6 cm max.),
- Les gouttières, caissons et rives de toiture ne doivent pas être modifiés.
- Les liaisons (câbles ou tuyauteries) devront cheminer par l'intérieur du bâtiment.
- Tous les équipements annexes devront se situer à l'intérieur du bâtiment.

5) Portes, portes de garage, fenêtres et volets :

Pour la réfection ou la mise en place des portes, portes de garage, fenêtres et volets, les propriétaires se reporteront aux règles suivantes :

5.1. Portes de garage des maisons type ORVILLE :

Il est recommandé que les portes soient identiques.

5.2. Portes de garage :

Les portes de garage sont blanches. D'origine, elles sont basculantes. Elles peuvent être remplacées par une porte sectionnelle ou coulissante.

Les impostes ou panneaux fixes ne sont pas admis en parties supérieure ou latérale.

L'aspect doit rester simple comme l'original mais les caissons, oculi ou motifs simples et discrets sont admis.

5.3. Fenêtres et portes-fenêtres :

Les fenêtres et portes-fenêtres peuvent être remplacées, mais en gardant un aspect et une taille identiques à l'original et être de couleur blanche. Le matériau peut être du bois, du PVC ou de l'aluminium. Le vitrage doit être sans effet miroir.

5.4. Volets :

D'origine, les volets sont en bois, à battants, lames américaines, de couleurs bien précises.

Ils peuvent être remplacés, mais avec un aspect identique (lames, taille et couleur). Le matériau peut être du bois, du PVC ou de l'aluminium.

Les volets seront d'une couleur choisie parmi celles définies dans l'**ANNEXE 1** du présent document.

La couleur des ferrures doit être identique à celles des volets pour la partie sur le volet, et de couleur blanche pour la partie du tableau métallique.

Les volets roulants blancs sont tolérés à condition que le coffre ne soit pas en saillie, afin de permettre une fermeture normale des volets battants, qui ne doivent pas être déposés.

5.5. Couleurs des portes d'entrée et des volets :

Les couleurs des portes d'entrée et des volets seront différentes et choisies parmi les couleurs définies dans l'**ANNEXE 1** du présent document

La couleur des volets sera différente de celle des maisons voisines immédiates.

6) Constructions annexes :

Ne sont pas autorisés :

- les antennes montées sur pylône,
- les relais et terminaux de réseaux hertziens.

6.1. Abri de jardin :

- Modalités d'implantation :
 - implantation autorisée à l'arrière des maisons ou en retrait de la façade principale,
 - afin de le rendre non visible depuis les voies publiques, l'abri devra
 - être masqué par des plantations à feuillage persistant,
 - permettre une largeur de passage suffisante pour l'entretien des engazonnements, des plantations et des haies.
 - prise en compte des servitudes associées au passage de tous les réseaux souterrains,
 - ne doit pas être accolé à la maison.
- Caractéristiques :
 - emprise au sol maximale bûcher inclus : 9 m²,
 - hauteur maximale : 2,30 m au faîtage,
 - matériau et couleur : bois lasuré,
 - toiture à une ou deux pentes,
 - la couverture sera en tuiles, shingles, bardeaux dont la couleur sera assortie à celle des tuiles de la maison,
 - plancher autoportant,
 - maintien du caractère démontable.

6.2. Véranda

- Modalités d'implantation :
 - implantation autorisée en façade arrière des maisons, non visibles de la voie desservant la façade principale,
 - prise en compte de l'unité de voisinage notamment en matière d'esthétique,
 - prise en compte des servitudes associées de passage de tous les réseaux souterrains,
 - respect des toitures existantes et de l'harmonie des couleurs des murs et des volets.
- Caractéristiques :
 - hauteur : 2,50 m à l'égout du toit et 3m au faîtage,

- profondeur maximale : 5 m,
 - en retrait des pignons,
 - distance minimale par rapport aux limites de fond de parcelle : 5 m,
 - surface maximale : 30 m².
- Régime d'autorisation dans le cadre du Code de l'urbanisme (pour information) :
 - obtention d'un permis de construire si la superficie dépasse 20 m²,
 - obtention d'une autorisation de travaux si la superficie est inférieure à 20 m².

Règles architecturales :

Chaque maison se positionne par rapport à la rue principale définissant la façade « avant » qui comporte les portes d'entrée principale et de garage. À l'opposé de cette façade principale se situe la façade « arrière » de l'habitation.

C'est sur cette façade arrière et seulement sur cette façade que pourra être construite et adossée la véranda,

La véranda devra avoir son côté le plus important adossé à cette façade arrière, en retrait par rapport aux pignons.

Elle sera construite :

- de plain-pied en rez-de-chaussée, ce qui interdit les vérandas en terrasse au-dessus des garages ou les vérandas à double niveau,
- avec respect des servitudes associées à tous les réseaux souterrains,

Elle doit être composée :

- d'une ossature suffisamment rigide la plus fine possible de couleur claire en harmonie avec l'esthétique de la maison,
- de parois essentiellement transparentes ou translucides pour les murs de pignons ; elles seront fixes, coulissantes ou battantes,
- de panneaux et murets de soubassement d'une hauteur maximale de 0,70 m sur les pignons de la véranda,
- d'un toit en pente (fixe ou ouvrant) également transparent ou translucide, et d'une gouttière,
- d'équipements divers (aération, ventilation, climatisation, stores extérieurs ou intérieurs, volets roulants, etc.) qui ne pourront en aucun cas rompre l'harmonie du site ou apporter une nuisance quelconque au voisinage.

Les matériaux utilisés devront respecter la légèreté des lignes de la construction :

- ossature acier, bois, aluminium ou PVC renforcé,
- toit en verre renforcé ou matériaux synthétiques translucides

L'emploi de verres à effet miroir n'est pas autorisé.

La forme s'appuiera sur une surface de plancher de forme géométrique simple, de parois périphériques verticales et d'un toit en appui sur l'habitation et sous le rebord du toit.

Toute modification de la toiture de la maison n'est pas autorisée.

Une légère teinture des verres permettant de limiter l'effet du soleil à l'intérieur sera autorisée. Pour la sécurité des usagers, des normes strictes sur les types de verre sont à respecter, tant en toiture qu'en baies et ouvertures.

Le style ne comportera que des lignes simples, pures et sobres.

Si la véranda venait à être démontée, les fenêtres extérieures devront être pourvues de volets qui resteront conformes aux caractéristiques d'origine

6.3. Piscines :

Seules sont autorisées, et uniquement sur la partie arrière de la propriété, les piscines :

- soit non couvertes,
- soit avec une couverture amovible d'1 m maximal au-dessus du sol.
Elles doivent être conformes aux règles d'urbanisme :
- distance minimale par rapport à la limite séparative : 3 m,
- hauteur maximale de la margelle : 0,60 m.

Les propriétaires devront s'assurer des conditions légales de sécurité.

6.4. Sont autorisés sous conditions :

- Les **antennes et paraboles** ne doivent pas être fixées sur la façade principale des maisons. Elles peuvent être placées sur les pignons ou en toiture et doivent rester discrètes. Le diamètre ou diagonale des paraboles ne doit pas dépasser 1,00 m.
- Les **bûchers** ne sont pas autorisés sur la partie avant de la propriété.
 - Leur implantation et leurs caractéristiques doivent se conformer aux règles définies ci-dessous.
 - dimensions maximales : 1,80 m pour la hauteur et 1 m pour la profondeur,
 - retrait d'1,00 m minimum par rapport à la façade avant,
 - des plantations devront le masquer,
 - le matériau utilisé pour l'ossature sera du bois naturel lasuré,
 - la toiture sera à une pente,
 - la couverture sera en tuiles, shingles, bardeaux dont la couleur sera assortie à celle des tuiles de la maison.
- Les **pergolas** (constructions légères, à claire-voie, servant de support à des plantes grimpantes) sont autorisées à l'arrière des maisons. Elles doivent être de structure légère et s'harmoniser avec la maison.

ARTICLE UEb.12 – Stationnement

Toutes les maisons disposent d'un garage pour une ou deux voitures. En outre, l'accès au garage permettant le stationnement d'une voiture au minimum, il n'est pas prévu d'aires de stationnement extérieures aux parcelles privées.

Le stationnement est interdit sur les espaces verts collectifs et les trottoirs bituminés ou engazonnés.

Toute nouvelle construction de garage en sous-sol est interdite.

Il est possible d'élargir l'accès aux garages de plain-pied pour permettre le stationnement de deux véhicules côte à côte.

La couverture partielle de la descente des garages en sous-sol existants est autorisée. Le garde corps devra être du type de celui des maisons Barbizon ou Aubin.

ARTICLE UEb. 13 – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations pouvant occasionner des dégâts aux réseaux souterrains (peupliers, saules, etc.) sont **interdites** sur tous les terrains à usage privé ou collectif.

Les jardins d'agrément peuvent recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbustes, arbres.

Les espaces verts collectifs sont plantés d'arbres à haute tige, forestiers ou d'ornement.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEb.14 – Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE UEb. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

[à valider]

[Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et des parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.]

ARTICLE UEb. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

ANNEXE 1 COULEURS AUTORISÉES POUR LES PORTES D'ENTRÉE ET VOILETS

1 PORTES D'ENTRÉE ET VOILETS

	Code RAL	Permis dans les zones :
Blanc pur	9010	UEa et UEb
Noir profond	9005	UEa et UEb
Bleu nocturne	5022	UEa et UEb
Bleu turquoise	5018	UEa et UEb
Bleu gentiane	5010	UEa et UEb
Gris bleu	7031	UEa et UEb
Gris jaunâtre	7034	UEa et UEb
Gris basalte	7012	UEa et UEb
Télé gris 1	7045	UEa et UEb
Gris anthracite	7016	UEa et UEb
Vert bouteille	6007	UEa et UEb
Vert forêt noir	6012	UEa et UEb
Vert mai	6017	UEa et UEb
Vert osier	6021	UEa et UEb
Orange sanguine	2002	UEa et UEb
Rouge brun	3011	UEa et UEb
Rouge sécurité	3001	UEa et UEb
Jaune soleil	1037	UEa
Vert blanc	6019	UEa

2 RAVALEMENT

Blanc perlé	1013	UEa et UEb
Blanc crème	9001	UEa et UEb
Blanc pur	9010	UEa et UEb

ANNEXE 2 ESPACES VERTS ET ESPACES NON CONSTRUITS.

La majorité des espaces verts associés aux ensembles d'habitations de la ZAC sont classés EVIP ou EBC. Toute surface non construite lors de la mise en application du PLU sera conservée en zone non ædificandi sauf cas prévu dans les dispositions particulières. La liste de ces espaces verts est donnée ci-dessous.

La première colonne donne la référence cadastrale
La seconde indique la référence reprise dans les règlements de chaque AFUL

Bouvreuils		Cailles		Myosotis	
AB16	EV1151	AK84	EV1666	AE400	EV1652
AB66	EV1152	AK85	EV1667	AE419	EV1655
AB95	EV1153	AK86	EV1668	AE428	EV1654
AB160	EV1154	AK87	EV1669	AE482	EV1656
AB164	EV1155	AK88	EV1670	AE485	EV1657
AB168	EV1156	AK89	EV1671	AE506	EV1658
AC141	EV1157	AK129	EV1672	AE548	EV1653
AC142	EV1158	Lys		AI122	EV1648
AC206	EV1159	AM1	EV618	AI453	EV1651
AC217	EV1160	AM38	EV619	AI446	EV1650
Verville		AM64	EV620	AI487	EV1649
AC1	EV451	AM65	EV621	AH38	EV1677
AC54	EV455	AM78	EV622	AH39	EV1676
AC67	EV456	AM119	EV623	AH71	EV1678
AE2	EV458	Myrtilles		AH121	EV1673
AE84	EV460	AK83	EV1665	AH122	EV1674
AE85		AL173	EV1659	AH123	EV1675
AE475	EV461	AL174	EV1660	AH125	EV1680
AE216	EV465	AL175	EV1661	AH126	EV1681
AE339	EV471	AL176	EV1662	AH163	EV1683
AE398	EV473	AL177	EV1663	AH208	EV1679
AE532	EV467	AL178	EV1664	AH231	EV1684
		Pâquerettes		AH260	EV1682
		AI52	EV1643	Commune	
		AI125	EV1645	AE619	
		AI126	EV1646	AE620	EV3
		AI211	EV1644	AE621	EV2
		AI434	EV1647	AE622	EV1
				AE623	
				AE624	
				AB5	

TITRE II

CHAPITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux sites à dominante activités économiques, en milieu urbain. Elle a vocation à accueillir des établissements d'activités tertiaires bureaux, commerces et artisanat.

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

ARTICLE UF. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les locaux d'habitations qui ne sont pas strictement nécessaires au fonctionnement des activités économiques, notamment en ce qui concerne les tâches de gestion, de maintenance et de surveillance,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Les constructions et installations à vocation agricoles, forestières.

ARTICLE UF. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la Zone UF l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée.

De plus, sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités économiques, notamment en ce qui concerne les tâches de gestion, de maintenance et de surveillance,
- l'aménagement ou l'extension des installations classées autorisées avant le 09/10/1990 (date de publication du plan d'occupation des sols), si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur)

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF. 3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 50m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

Rappel :

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.111-7 et suivants et R.111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

I. Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

II. Si elles desservent plusieurs unités foncières et ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

ARTICLE UF. 4 - Desserte par les réseaux

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

I. Réseau d'eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La Commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales).

L'évacuation des eaux usées, même traitées (sauf cas particulier des assainissements autonomes autorisés) dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les eaux chargées en graisses des restaurants et cuisines collectives entre autres, devront être traitées. De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau d'eaux usées après traitement conformément au règlement sanitaire départemental.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
- la bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif. Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

ARTICLE UF. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée

ARTICLE UF. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

En l'absence de marge de recul fixée au document graphique, les constructions, dépôts doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE UF. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I. Cas général

Les constructions et extensions pourront être implantées soit sur les deux limites séparatives, soit sur une seule limite séparative, soit sur aucune ;
En cas de retrait, ce dernier devra respecter une distance horizontale entre la construction et la limite séparative au moins égale à 5 mètres.

II. Cas particuliers

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent au moins sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UF. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance horizontale, comptée entre tous points de bâtiment principal non contigus doit être au moins égale à 5 mètres.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UF. 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée

ARTICLE UF. 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus bas de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, pour les toitures à pente(s), ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (hors dispositif technique, garde-corps pour les toitures terrasses par exemple), ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.

Selon les secteurs de la zone UF : 9m ou 8m

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 4 mètres, la hauteur ci-dessus sauf pour maintenir une harmonie architecturale.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UF. 11 - Aspect extérieur des constructions

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

La mise en œuvre du solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée, soit sous forme de panneaux intégrés au bâtiment ou à la toiture, soit sous forme d'éléments de toiture, soit par utilisation de cellules à polymères sous forme de film en application sur tout type de support (mur, fenêtre, toiture).

ARTICLE UF.12 - Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est imposé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

A) Cas général : 2 places par logement

B) Cas particuliers :

- petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 25 m² : 1 place par logement

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²: 1 place
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 200 m² : 2 places +1 place par tranche de surface de plancher supplémentaire inférieure ou égale à 50 m². **Toute tranche commencée est due.**

3. Pour les constructions à usage d'activités :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Toute tranche commencée est due.

4. Pour les constructions à usage d'entrepôts :

- 1 place pour 200 m² de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

5. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

Pour une surface de plancher supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m².: 2 places + 1 place par tranche de surface de vente supplémentaire inférieure ou égale à 50 m².

Toute tranche commencée est due.

6. Pour les autres types de programmes :

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

7 Modalités d'application :

A) Impossibilités techniques :

Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.(application de C.U. L. 421-3 alinéas 3, 4 et 5).

B) Rampes d'accès :

- la côte de nivellement, mesurée à l'alignement de l'accès au local de stationnement, doit être supérieure de 0,15 mètre à celle mesurée à l'axe de la voie de desserte.

- la pente moyenne de la rampe d'accès ne peut pas dépasser 20 % sur toute sa longueur et 10 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

C) Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 x 2.50 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- En cas de stationnement en épi : 5.5 (pris perpendiculairement à la voie) x 2.50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal : 5 x 2.20 mètres

ARTICLE UF. 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les installations visuellement nuisantes, les stockages de matériaux à l'air libre, ainsi que les aires de stationnement automobiles seront masqués à la vue à partir des espaces publics, par des plantations à feuillage persistant.

50 % des marges de recul par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Dans le cas des constructions à usage d'activités économiques, le stockage des matériaux et les aires de stationnement automobiles seront masqués à la vue à partir des espaces publics par des plantations à feuillages persistants.

Pour les implantations d'activités à caractère, artisanal, industriel ; 15 % de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de fonctionnement.

Il sera planté un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF. 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Cas Général

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

Selon les secteurs de la zone UF : 0.75 ou 0.40 ou 0.30

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

3. Possibilités de majorations du COS

Conformément à l'article L.128-1 du code de l'urbanisme:

Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération peuvent bénéficier d'une majoration de 20% du COS tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE UF. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE UF. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE II

CHAPITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone se caractérise par des aménagements et des constructions d'intérêt général, principalement destinés aux activités de sport, de loisirs, d'éducation, de culture, de santé et à la réalisation d'un nouveau cimetière et à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage aménagée, sur le site de « La Plaine », en application des dispositions de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

L'aménagement de la zone prendra en compte les prescriptions de l'Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif au traitement des entrées de ville.

Elle a vocation à accueillir des programmes d'équipements d'intérêt général destinés à favoriser le développement de ces activités.

Cette zone comporte un sous secteur UGa pour lequel sont autorisées les constructions liées aux commerces.

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

ARTICLE UG.1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage d'habitation, s'ils ne sont pas strictement nécessaires aux équipements d'intérêt général, notamment en ce qui concerne les tâches de gestion, de maintenance et de surveillance,
- Les entrepôts,
- Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations à vocation d'industrie,
- Les constructions et installations nouvelles à vocation agricoles, forestières.
- Les constructions et installations à vocation de commerces sauf en UGa,
- Les nouvelles constructions et installations à vocation de bureaux,

ARTICLE UG. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans l'ensemble de la Zone UG l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux équipements d'intérêt général, notamment en ce qui concerne les tâches de gestion, de maintenance et de surveillance,
- l'aménagement ou l'extension des installations classées autorisées avant le 09/10/1990 (date de publication du plan d'occupation des sols), si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances,

- la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage aménagée, en application des dispositions de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, à condition qu'elle s'intègre de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur)

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG. 3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 50m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

Rappel :

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.111-7 et suivants et R.111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

I. Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres :
 - largeur minimale de plate forme : 5 mètres
- voie de circulation à sens unique :
 - largeur minimale de plate forme : 4 mètres

II. Si elles desservent plusieurs unités foncières et ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres :
 - largeur minimale de plate forme : 5 mètres
- voie de circulation à sens unique :
 - largeur minimale de plate forme : 4 mètres

ARTICLE UG. 4 - Desserte par les réseaux

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

I. Réseau d'eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La Commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales).

L'évacuation des eaux usées, même traitées (sauf cas particulier des assainissements autonomes autorisés) dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les eaux chargées en graisses des restaurants et cuisines collectives entre autres, devront être traitées. De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau d'eaux usées après traitement conformément au règlement sanitaire départemental.

Les piscines privées, dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées quant il existe.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante des terrains, l'aménageur devra prévoir :

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
- la bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif. Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu

naturel.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

ARTICLE UG. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé

ARTICLE UG.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies :

En l'absence de marge de recul fixée au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE UG. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les bâtiments annexes, tels que les garages ou au stockage des ordures ménagères sont admises dans la marge de recul à condition que la longueur n'excède pas 1/3 de la largeur de la façade.

Les constructions et installations autorisées dans la zone devront s'implanter soit sur l'une des limites séparatives latérales soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UG. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementée

ARTICLE UG. 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée

ARTICLE UG. 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol au point le plus bas de l'égout du toit, pour les toitures à pente(s), ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.

Selon les secteurs : 4m (R+c) ou si la hauteur n'est pas indiquée au document graphique :

Non réglementée

ARTICLE UG. 11 - Aspect extérieur des constructions :

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

La mise en œuvre du solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée, soit sous forme de panneaux intégrés au bâtiment ou à la toiture, soit sous forme d'éléments de toiture, soit par utilisation de cellules à polymères sous forme de film en application sur tout type de support (mur, fenêtre, toiture).

ARTICLE UG.12 – Stationnement :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

A) Cas général : 2 places par logement

B) Cas particuliers :

- petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 25 m² : 1 place par logement

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 1 place

- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 200 m²: 2 places +1 place par tranche de surface de plancher supplémentaire inférieure ou égale à 50 m². **Toute tranche commencée est due.**

3. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

Pour une surface de plancher supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² : 2 places + 1 place par tranche de surface de vente supplémentaire inférieure ou égale à 50 m².

Toute tranche commencée est due.

4. Pour les autres types de programmes :

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif, Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

5. Modalités d'application :

A) Impossibilités techniques :

Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.(application de C.U. L. 421-3 alinéas 3, 4 et 5).

B) Rampes d'accès :

- la côte de nivellement, mesurée à l'alignement de l'accès au local de stationnement, doit être supérieure de 0,15 mètre à celle mesurée à l'axe de la voie de desserte.
- la pente moyenne de la rampe d'accès ne peut pas dépasser 20 % sur toute sa longueur et 10 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

C) Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 x 2.50 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- En cas de stationnement en épi : 5.5 (pris perpendiculairement à la voie) x 2.50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal : 5 x 2.20 mètres

ARTICLE UG. 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les implantations des constructions doivent être conçues de façon à sauvegarder un maximum de la végétation existante ; en conséquence, les abattages d'arbres devront se limiter au minimum nécessaire.

Dans la mesure du possible, sur l'étude de la construction, il sera préconisé de s'approcher des 15% d'espaces verts sur la superficie de l'unité foncière. Il sera planté un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG. 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

Selon les secteurs : 0.05 ou 0.20 ou Si le COS n'est pas indiqué au document graphique : Non réglementé

Possibilités de majorations du COS

Conformément à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiées sur les documents graphiques « secteurs de majoration de COS au titre de l'article L.127-1 du CU » :

la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de 50% du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

Conformément à l'article L.128-1 du code de l'urbanisme:

Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération peuvent bénéficier d'une majoration de 20% du COS tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles au titre des articles L.127-1 et L.128-1 du CU ne peut excéder 50%.

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE UG. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE UG. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE II

CHAPITRE VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au site de l'ancienne papeterie de l'avenue Darblay.

Cette zone a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitats en maisons individuelles, maisons de ville et appartements, dans le respect des principes de la mixité sociale dans une typologie d'habitat, ainsi que des équipements, notamment de santé, et des activités économiques : tertiaire bureaux, commerces, services et artisanat.

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

ARTICLE UH. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les installations classées qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Les entrepôts,
- Les constructions et installations à vocation d'industrie,
- Les constructions et installations nouvelles à vocation agricoles, forestières.

ARTICLE UH. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans l'ensemble de la Zone UH l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'activité de la ligne ferroviaire à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel,
- l'aménagement ou l'extension des installations classées autorisées avant le 09/10/1990 (date de publication du plan d'occupation des sols), si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances,

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur)

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UH. 3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 50m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

Rappel :

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.111-7 et suivants et R.111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

I. Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

II. Si elles desservent plusieurs unités foncières et ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

ARTICLE UH. 4 - Desserte par les réseaux :

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

I. Réseau d'eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La Commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation des eaux usées, même traitées (sauf cas particulier des assainissements autonomes autorisés) dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les eaux chargées en graisses des restaurants et cuisines collectives entre autres, devront être traitées. De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau d'eaux usées après traitement conformément au règlement sanitaire départemental.

Les piscines privées, dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées quant il existe.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante des terrains, l'aménageur devra prévoir :

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
- la bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif. Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes

d'antennes collectives de télévision.

ARTICLE UH. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée

ARTICLE UH. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres depuis l'alignement de la voie.

ARTICLE UH. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I. Cas général

Les constructions et extensions pourront être implantées soit sur une seule limite séparative, soit sur aucune ;

En cas de retrait, ce dernier devra respecter un minimum de 2 mètres.

II. Cas particulier

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent au moins sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UH. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementée.

ARTICLE UH. 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE UH. 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 12 m, avec un gabarit R+3+c, mentionné au document graphique.

- la hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 5 mètres, sauf afin de veiller à une harmonisation architecturale

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE UH. 11 - Aspect extérieur des constructions

La zone est concernée par le périmètre des monuments historiques, ainsi tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

Elles doivent s'harmoniser avec le bâti ancien avoisinant.

La mise en œuvre du solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée, soit sous forme de panneaux intégrés au bâtiment ou à la toiture, soit sous forme d'éléments de toiture, soit par utilisation de cellules à polymères sous forme de film en application sur tout type de support (mur, fenêtre, toiture).

ARTICLE UH.12 - Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est imposé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- A) Cas général : 2 places par logement
- B) Cas particuliers :
- logements de financement social : 1 place par logement (Arrondi à l'unité supérieur)
 - petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 25 m² : 1 place par logement

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²: 1 place
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 200 m²: 2 places +1 place par tranche de surface de plancher supplémentaire inférieure ou égale à 50 m². **Toute tranche commencée est due.**

3. Pour les constructions à usage d'activités :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Toute tranche commencée est due.**

4. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

- Pour une surface de plancher supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² : 2 places + 1 place par tranche de surface de vente supplémentaire inférieure ou égale à 50 m².
- Toute tranche commencée est due.**

5. Pour les autres types de programmes :

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en

commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6. Modalités d'application :

A) Impossibilités techniques :

Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.(application de C.U. L. 421-3 alinéas 3, 4 et 5).

B) Rampes d'accès :

- la côte de nivellement, mesurée à l'alignement de l'accès au local de stationnement, doit être supérieure de 0,15 mètre à celle mesurée à l'axe de la voie de desserte.

- la pente moyenne de la rampe d'accès ne peut pas dépasser 20 % sur toute sa longueur et 10 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

C) Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 x 2.50 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- En cas de stationnement en épi : 5.5 (pris perpendiculairement à la voie) x 2.50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal : 5 x 2.20 mètres

ARTICLE UH. 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie au moins égale à 30 % de celle du terrain (pleine terre).
- Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
- Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200m² de terrain (arbre existant conservé ou à planter).
- Dans le cas des constructions à usage d'activités économiques, le stockage des matériaux et les aires de stationnement automobiles seront masqués à la vue à partir des espaces publics par des plantations à feuillage persistant.

Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH. 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Cas Général

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage. Le COS est fixé à 1.

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales".

3. Possibilités de majorations du COS

Conformément à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiées sur les documents graphiques « secteurs de majoration de COS au titre de l'article L.127-1 du CU » :

la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de 50% du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

Conformément à l'article L.128-1 du code de l'urbanisme:

Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération peuvent bénéficier d'une majoration de 20% du COS tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles au titre des articles L.127-1 et L.128-1 du CU ne peut excéder 50%.

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE UH. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE UH. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE III

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au site dit « Le Champoreux ».

Il s'agit d'un secteur communal non aménagé mais destiné à l'être dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'une urbanisation maîtrisée. De plus, toute opération est conditionnée par la réalisation d'au moins 20% de logements entrants à l'article 55 de la loi SRU.

L'aménagement de la zone prendra en compte les prescriptions de l'Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif au traitement des entrées de ville.

Elle a vocation à accueillir des habitations, des commerces de proximité, ainsi que des équipements d'intérêt général.

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

ARTICLE AU1. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations nouvelles à vocation agricoles, forestières.
- les installations classées qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- les constructions destinées à l'artisanat implantées sur un terrain de plus de 1 500 m²,

ARTICLE AU1. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la Zone AU1 l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée.

- Les constructions destinées à l'habitation, aux commerces, aux bureaux et aux équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- toute opération est conditionnée par la réalisation d'au moins 20% de logements entrants à l'article 55 de la loi SRU,

- l'aménagement des installations classées autorisées avant le 09/10/1990 (date de publication du plan d'occupation des sols), si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances.
- Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur)

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1. 3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

II - Voirie :

La construction peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 50m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

Rappel :

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.111-7 et suivants et R.111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

I. Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

II. Si elles desservent plusieurs unités foncières et ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

ARTICLE AU1. 4 - Desserte par les réseaux publics :

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

I. Réseau d'eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La Commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation des eaux usées, même traitées (sauf cas particulier des assainissements autonomes autorisés) dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les eaux chargées en graisses des restaurants et cuisines collectives entre autres, devront être traitées. De plus les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau d'eaux usées après traitement conformément au règlement sanitaire départemental.

Les piscines privées, dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées quant il existe.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante des terrains, l'aménageur devra prévoir :

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
- la bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif. Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

ARTICLE AU1. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non Réglementée

ARTICLE AU1. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE AU1. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit sur l'une des limites séparatives, soit en retrait minimal de 6 m si elles comportent des ouvertures et 2,50 si elles n'en comportent pas.

ARTICLE AU1. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non Réglementée

ARTICLE AU1. 9 - Emprise au sol des constructions

Non Réglementée

ARTICLE AU1. 10 - Hauteur maximale des constructions

Non Réglementée

ARTICLE AU1. 11 - Aspect extérieur des constructions

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

La mise en œuvre du solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée, soit sous forme de panneaux intégrés au bâtiment ou à la toiture, soit sous forme d'éléments de toiture, soit par utilisation de cellules à polymères sous forme de film en application sur tout type de support (mur, fenêtre, toiture).

ARTICLE AU1.12 – Stationnement :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- A) Cas général : 2 places par logement
- B) Cas particuliers :
- petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 25 m² : 1 place par logement

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 1 place
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 200 m² : 2 places + 1 place par tranche de surface de plancher supplémentaire inférieure ou égale à 50 m². **Toute tranche commencée est due.**

3. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

Pour une surface de plancher supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² : 2 places + 1 place par tranche de surface de vente supplémentaire inférieure ou égale à 50 m².
Toute tranche commencée est due.

4. Pour les autres types de programmes :

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

5. Modalités d'application :

A) Impossibilités techniques :

Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.(application de C.U. L. 421-3 alinéas 3, 4 et 5).

B) Rampes d'accès :

- la côte de nivellement, mesurée à l'alignement de l'accès au local de stationnement, doit être supérieure de 0,15 mètre à celle mesurée à l'axe de la voie de desserte.

- la pente moyenne de la rampe d'accès ne peut pas dépasser 20 % sur toute sa longueur et 10 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

C) Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 x 2.50 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- En cas de stationnement en épi : 5.5 (pris perpendiculairement à la voie) x 2.50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal : 5 x 2.20 mètres

ARTICLE AU1. 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non Réglementé

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non Réglementé

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE AU1. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE AU1. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE III

CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES **À LA ZONE AU2**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au site dit « La Justice ».

Il s'agit d'un secteur communal non aménagé mais destiné à l'être dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'une urbanisation maîtrisée.

Elle a vocation à accueillir des habitations.

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

ARTICLE AU2. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations nouvelles à vocation agricoles, forestières.
- les installations classées qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- les constructions destinées à l'artisanat implantées sur un terrain de plus de 1 500 m²,

ARTICLE AU2. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans l'ensemble de la Zone AU2 l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée.

- Les constructions destinées à l'habitation, aux commerces, aux bureaux et aux équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- l'aménagement des installations classées autorisées avant le 09/10/1990 (date de publication du plan d'occupation des sols), si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances.
- Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur)
- les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2. 3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

II - Voirie :

La construction peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 50m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

Rappel :

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.111-7 et suivants et R.111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

I. Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

II. Si elles desservent plusieurs unités foncières et ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

ARTICLE AU2. 4 - Desserte par les réseaux

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

I. Réseau d'eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La Commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation des eaux usées, même traitées (sauf cas particulier des assainissements autonomes autorisés) dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les eaux chargées en graisses des restaurants et cuisines collectives entre autres, devront

être traitées. De plus les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau d'eaux usées après traitement conformément au règlement sanitaire départemental.

Les piscines privées, dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées quant il existe.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante des terrains, l'aménageur devra prévoir :

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
- la bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif. Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

ARTICLE AU2. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non Réglementée

ARTICLE AU2. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait minimal de 2,50 m par rapport à la voie.

ARTICLE AU2. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit sur l'une des limites séparatives, soit sur les deux, soit en retrait minimal de 2,50 m.

ARTICLE AU2. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non Réglementée

ARTICLE AU2. 9 - Emprise au sol des constructions

Non Réglementée

ARTICLE AU2. 10 - Hauteur maximale des constructions

Non Réglementée

ARTICLE AU2. 11 - Aspect extérieur des constructions

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

La mise en œuvre du solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée, soit sous forme de panneaux intégrés au bâtiment ou à la toiture, soit sous forme d'éléments de toiture, soit par utilisation de cellules à polymères sous forme de film en application sur tout type de support (mur, fenêtre, toiture).

ARTICLE AU2.12 - Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est imposé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

A) Cas général : 2 places par logement

B) Cas particuliers :

- petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 25 m² : 1 place par logement

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 1 place

- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 200 m² : 2 places +1 place par tranche de surface de plancher supplémentaire inférieure ou égale à 50 m². **Toute tranche commencée est due.**

3. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

Pour une surface de plancher supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² : 2 places + 1 place par tranche de surface de vente supplémentaire inférieure ou égale à 50 m².

Toute tranche commencée est due.

4. Pour les autres types de programmes :

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de

fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

5. Modalités d'application :

A) Impossibilités techniques :

Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.(application de C.U. L. 421-3 alinéas 3, 4 et 5).

B) Rampes d'accès :

- la côte de nivellement, mesurée à l'alignement de l'accès au local de stationnement, doit être supérieure de 0,15 mètre à celle mesurée à l'axe de la voie de desserte.
- la pente moyenne de la rampe d'accès ne peut pas dépasser 20 % sur toute sa longueur et 10 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

C) Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 x 2.50 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- En cas de stationnement en épi : 5.5 (pris perpendiculairement à la voie) x 2.50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal : 5 x 2.20 mètres

ARTICLE AU2. 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non Réglementé

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non Réglementé

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE AU2. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE AU2. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE III

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU3

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au site dit « Entre Deux Voies ».

Il s'agit d'un secteur communal non aménagé mais destiné à l'être dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'une urbanisation maîtrisée.

Elle a vocation à pérenniser l'activité équestre existante et permettre les constructions d'habitations nécessaires à l'activité.

Toutefois, ce secteur permettra à terme le développement d'une zone à vocation d'habitat sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE AU3. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à vocation industrielles et artisanales.
- les installations classées qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- les dépôts et les établissements artisanaux ou industriels implantés sur un terrain de plus de 1 500 m²,
- Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier,

ARTICLE AU3. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- l'aménagement ou l'extension des installations classées autorisées avant le 09/10/1990 (date de publication du plan d'occupation des sols), si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances,
- Les constructions et installations existantes à vocations agricole, de commerces.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur)

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3. 3 - Accès et voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 50m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

Rappel :

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.111-7 et suivants et R.111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

I. Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

II. Si elles desservent plusieurs unités foncières et ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

ARTICLE AU3. 4 -Desserte par les réseaux publics ou de l'assainissement individuel

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

I. Réseau d'eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La Commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation des eaux usées, même traitées (sauf cas particulier des assainissements autonomes autorisés) dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les eaux chargées en graisses des restaurants et cuisines collectives entre autres, devront être traitées. De plus les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau d'eaux usées après traitement conformément au règlement sanitaire départemental.

Les piscines privées, dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées quant il existe.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante des terrains, l'aménageur devra prévoir :

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
- la bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif. Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

ARTICLE AU3. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non Réglementée

ARTICLE AU3. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées à l'alignement de la voie ou en retrait minimal de 6 m par rapport à ce dernier.

ARTICLE AU3. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit sur l'une des limites séparatives, soit en retrait minimal de 6 m si elles comportent des ouvertures et 2,50 si elles n'en comportent pas.

ARTICLE AU3. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non Réglementée

ARTICLE AU3. 9 - Emprise au sol des constructions

Non Réglementée

ARTICLE AU3. 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus bas de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, pour les toitures à pente(s), ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (hors dispositif technique, garde-corps pour les toitures terrasses par exemple), ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.

AU3 : 6m (R+1+c)

- la hauteur mesurée au faitage ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur visée ci-dessus pour maintenir une harmonie architecturale.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

ARTICLE AU3. 11 - Aspect extérieur des constructions

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

La mise en œuvre du solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée, soit sous forme de panneaux intégrés au bâtiment ou à la toiture, soit sous forme d'éléments de toiture, soit par utilisation de cellules à polymères sous forme de film en application sur tout type de support (mur, fenêtre, toiture).

ARTICLE AU3.12 – Stationnement :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- A) Cas général : 2 places par logement
- B) Cas particuliers :
- logements de financement social : 1 place par logement
(Arrondi à l'unité supérieur)
 - petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 25 m² : 1 place par logement

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² surface de plancher : 1 place
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 200 m² surface de plancher : 2 places +1 place par tranche de surface de plancher supplémentaire inférieure ou égale à 50 m². **Toute tranche commencée est due.**

3. Pour les constructions à usage d'activités :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Toute tranche commencée est due.**

4. Pour les établissements commerciaux :

Pour une surface de plancher supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² : 2 places + 1 place par tranche de surface de vente supplémentaire inférieure ou égale à 50 m².
Toute tranche commencée est due.

5. Pour les autres types de programmes :

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6. Modalités d'application :

A) Impossibilités techniques :

Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.(application de C.U. L. 421-3 alinéas 3, 4 et 5).

B) Rampes d'accès :

- la côte de nivellement, mesurée à l'alignement de l'accès au local de stationnement, doit être supérieure de 0,15 mètre à celle mesurée à l'axe de la voie de desserte.

- la pente moyenne de la rampe d'accès ne peut pas dépasser 20 % sur toute sa longueur et 10 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

C) Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 x 2.50 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- En cas de stationnement en épi : 5.5 (pris perpendiculairement à la voie) x 2.50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal : 5 x 2.20 mètres

ARTICLE AU3. 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non Réglementé

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

AU3 : 0.30

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE AU3. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE AU3. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE III

CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU4

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au site dit « Montvrain – Secteur II ».

Il s'agit d'un secteur communal non aménagé mais destiné à l'être dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'une urbanisation maîtrisée.

Elle a vocation à accueillir des constructions à dominante activités économiques, notamment en matière de bureaux, commerces, artisanat et services. Elle pourra également accueillir des équipements publics ou d'intérêts collectifs.

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

ARTICLE AU4. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les locaux d'habitations qui ne sont pas strictement nécessaires au fonctionnement des activités économiques, notamment en ce qui concerne les tâches de gestion, de maintenance et de surveillance,
- Les activités industrielles générant des nuisances, les activités de logistique
- les installations classées qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Les constructions et installations à vocation agricoles, forestières.

ARTICLE AU4. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la Zone AU4 l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée.

De plus, sont autorisées :

- Les constructions à usage de bureaux, commerce, artisanat et entrepôt à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités économiques, notamment en ce qui concerne les tâches de gestion, de maintenance et de surveillance,
- l'aménagement ou l'extension des installations classées autorisées avant le 09/10/1990 (date de publication du plan d'occupation des sols), si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances,

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur)

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU4. 3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 50m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

Rappel :

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.111-7 et suivants et R.111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

I. Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :
 - largeur minimale de plate forme : 4 mètres

II. Si elles desservent plusieurs unités foncières et ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

a) **Cas général :**

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres.

b) **Cas particuliers :**

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres:
 - largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :
 - largeur minimale de plate forme : 4 mètres

ARTICLE AU4. 4 -Desserte par les réseaux publics ou de l'assainissement individuel :

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

I. Réseau d'eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La Commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation des eaux usées, même traitées (sauf cas particulier des assainissements autonomes autorisés) dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

Toutefois, dans les zones (cf. annexe plan de zonage) relevant de l'assainissement non

collectif ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les eaux chargées en graisses des restaurants et cuisines collectives entre autres, devront être traitées. De plus les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau d'eaux usées après traitement conformément au règlement sanitaire départemental.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
- la bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif. Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de

téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

ARTICLE AU4. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non Réglementée

ARTICLE AU4. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées à l'alignement de la voie ou en retrait minimal de 7 m par rapport à ce dernier.

Pour les constructions de l'Art. N°22 du titre I – "Dispositions Générales", les implantations sont autorisées soit à l'alignement, soit en retrait minimal de 2 m par rapport à ce dernier.

ARTICLE AU4. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit sur l'une des limites séparatives, soit en retrait minimal de 4 m si elles comportent des ouvertures et 2,50 minimum si elles n'en comportent pas.

ARTICLE AU4. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non Réglementée

ARTICLE AU4. 9 - Emprise au sol des constructions

Non Réglementée

ARTICLE AU4. 10 - Hauteur maximale des constructions

Non Réglementée

ARTICLE AU4. 11 - Aspect extérieur des constructions

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

La mise en œuvre du solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée, soit sous forme de panneaux intégrés au bâtiment ou à la toiture, soit sous forme d'éléments de toiture, soit par utilisation de cellules à polymères sous forme de film en application sur tout type de support (mur, fenêtre, toiture).

ARTICLE AU4.12 - Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est imposé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

A) Cas général : 2 places par logement

B) Cas particuliers :

- petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 25 m² : 1 place par logement

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 1 place
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 200 m² : 2 places +1 place par tranche de surface de plancher supplémentaire inférieure ou égale à 50 m². **Toute tranche commencée est due.**

3. Pour les constructions à usage d'activités :

- 1 place pour 100 m² **de surface de plancher**
Toute tranche commencée est due.

4. Pour les constructions à usage d'entrepôts :

- 1 place pour 200 m² de surface de plancher
Toute tranche commencée est due.

5. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

Pour une surface de plancher supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m² : 2 places + 1 place par tranche de surface de vente supplémentaire inférieure ou égale à 50 m².

Toute tranche commencée est due.

6. Pour les autres types de programmes :

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

7. Modalités d'application :

A) Impossibilités techniques :

Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.(application de C.U. L. 421-3 alinéas 3, 4 et 5).

B) Rampes d'accès :

- la côte de nivellement, mesurée à l'alignement de l'accès au local de stationnement, doit être supérieure de 0,15 mètre à celle mesurée à l'axe de la voie de desserte.

- la pente moyenne de la rampe d'accès ne peut pas dépasser 20 % sur toute sa longueur et 10 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

C) Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 x 2.50 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- En cas de stationnement en épi : 5.5 (pris perpendiculairement à la voie) x 2.50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal : 5 x 2.20 mètres

ARTICLE AU4. 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non Réglementé

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU4. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non Réglementé

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE AU4. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE AU4. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE III

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES **À LA ZONE AU5**

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au site dit « La Remise du Rousset».

Il s'agit d'un secteur communal non aménagé mais destiné à l'être dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'une urbanisation maîtrisée.

Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat sous forme d'éco quartier. Cette zone peut accueillir une mixité des fonctions (commerces, équipements) et une mixité sociale (ainsi toute opération est conditionnée par la réalisation d'au moins 20% de logements entrants à l'article 55 de la loi SRU).

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

ARTICLE AU5. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les installations classées qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- les dépôts et les établissements industriels,
- Les entrepôts,
- Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations à vocation agricoles, forestières,
- Interdiction de construire dans la marge de reculement.

ARTICLE AU5. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans l'ensemble de la Zone AU5 l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée.

- En l'absence de marge de recul fixée au document graphique, les constructions sont autorisées,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, pour lesquelles, toute opération est conditionnée par la réalisation d'au moins 20% de logements entrants à l'article 55 de la loi SRU ;
- Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur) ;
- les activités, à condition :
 - que la superficie consacrée à ces activités ne dépasse pas la moitié de celle de l'habitation concernée,

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU5. 3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 50m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

Rappel :

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.111-7 et suivants et R.111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

I. Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

II. Si elles desservent plusieurs unités foncières et ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

ARTICLE AU5. 4 - Desserte par les réseaux :

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

I. Réseau d'eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La Commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation des eaux usées, même traitées (sauf cas particulier des assainissements autonomes autorisés) dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les eaux chargées en graisses des restaurants et cuisines collectives entre autres, devront être traitées. De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau d'eaux usées après traitement conformément au règlement sanitaire départemental.

Les piscines privées, dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées quant il existe.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante des terrains, l'aménageur devra prévoir :

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
- la bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif. Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de

téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

ARTICLE AU5. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non Réglementée

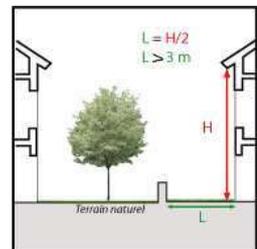
ARTICLE AU5. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées à l'alignement de la voie ou en retrait minimal de 6 m par rapport à ce dernier.

ARTICLE AU5. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions et extensions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit sur les deux, soit sur aucune ;

En cas de retrait, ce dernier devra respecter une distance horizontale entre la construction et la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres.



ARTICLE AU5. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non Réglementée

ARTICLE AU5. 9 - Emprise au sol des constructions

Non Réglementée

ARTICLE AU5. 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale R+2

ARTICLE AU5. 11 - Aspect extérieur des constructions

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

Conformément au L. 123-1, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions (...)

La mise en œuvre du solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée, soit sous forme de panneaux intégrés au bâtiment ou à la toiture, soit sous forme d'éléments de toiture, soit par utilisation de cellules à polymères sous forme de film en application sur tout type de support (mur, fenêtre, toiture).

ARTICLE AU5.12 - Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est imposé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- A) Cas général : 2 places par logement
- B) Cas particuliers :
- logements de financement social : 1 place par logement
(Arrondi à l'unité supérieur)
 - petits logements d'une surface de plancher égale ou inférieure à 25 m² : 1 place par logement

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 1 place
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 200 m² : 2 places + 1 place par tranche de surface de plancher supplémentaire inférieure ou égale à 50 m². **Toute tranche commencée est due.**

3. Pour les constructions à usage d'activités :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Toute tranche commencée est due.**

4. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

Pour une surface de plancher supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 160 m².: 2 places + 1 place par tranche de surface de vente supplémentaire inférieure ou égale à 50 m².
Toute tranche commencée est due.

5. Pour les autres types de programmes :

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6. Modalités d'application :

A) Impossibilités techniques :

Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du

Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.(application de C.U. L. 421-3 alinéas 3, 4 et 5).

B) Rampes d'accès :

- la côte de nivellement, mesurée à l'alignement de l'accès au local de stationnement, doit être supérieure de 0,15 mètre à celle mesurée à l'axe de la voie de desserte.

- la pente moyenne de la rampe d'accès ne peut pas dépasser 20 % sur toute sa longueur et 10 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

C) Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 x 2.50 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- En cas de stationnement en épi : 5.5 (pris perpendiculairement à la voie) x 2.50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal : 5 x 2.20 mètres

ARTICLE AU5. 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres communs doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU5. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non Réglementé

Possibilités de majorations du COS

Conformément à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiées sur les documents graphiques « secteurs de majoration de COS au titre de l'article L.127-1 du CU » :

la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de 50% du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

Conformément à l'article L.128-1 du code de l'urbanisme:

Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération peuvent bénéficier d'une majoration de 20% du COS tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles au titre des articles L127-1 et L.128-1 du CU ne peut excéder 50%.

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE AU5. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE AU5. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE IV

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux grands espaces agricoles du plateau au Sud du territoire communal.

Elle comporte :

- Un secteur A1 ayant vocation à être particulièrement protégée en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.
- Un secteur A2 autorisant l'exploitation de carrières.

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

ARTICLE A. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes occupations du sol qui ne seraient pas liées à l'agriculture ou à une exploitation agricole,
- les activités industrielles, commerciales et artisanales,
- toutes constructions à usage forestier,
- toutes constructions à vocation d'hébergement hôtelier,
- les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance.
- les entrepôts non liés à l'activité agricole.
- les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application du R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE A. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la Zone A et ses secteurs de zone l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

Dans l'ensemble du secteur A :

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole :

- les constructions, notamment d'habitation, et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion des exploitations agricoles d'une superficie au moins égale à

la moitié de la surface minimale d'installation définie par arrêté préfectoral du 21 novembre 2001.

Dans le secteur A2 :

- les ouvertures et exploitations de carrières, à condition qu'elles prennent des dispositions pour s'inscrire dans le site et l'environnement naturel.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; directement, ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

ARTICLE A. 4 - Desserte par les réseaux

I. Réseau d'eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

La Commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation des eaux usées, même traitées (sauf cas particulier des assainissements autonomes autorisés) dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les eaux chargées en graisses des restaurants et cuisines collectives entre autres, devront

être traitées. De plus les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau d'eaux usées après traitement conformément au règlement sanitaire départemental.

II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

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

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
- la bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif. Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

II.3 Autres :

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

ARTICLE A. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée

ARTICLE A. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 12 mètres par rapport à l'axe des voies.

ARTICLE A. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres, à une distance minimale de 12 mètres.

ARTICLE A. 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée

ARTICLE A. 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

ARTICLE A. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble de la Zone et ses secteurs de zone l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

ARTICLE A.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les terrains indiqués aux documents graphiques par le tramage Espaces Boisés Classés, correspondent à des espaces boisés qu'il convient de conserver, de protéger ou de créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce 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 par les articles L.311-1 et suivants, L.312-1 et suivants du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE A. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE A. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

TITRE IV

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE CES ZONES

Ces zones correspondent aux espaces boisés et aménagés du Parc de Villeroy ainsi qu'aux grands espaces naturels de la vallée de l'Essonne, qui développe sur la commune, un réseau hydrologique complexe, accompagné de bois et prairies marécageuses.

Le classement N permet de protéger ces zones en raison de leur intérêt esthétique et écologique.

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

ARTICLE N. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation forestière.

ARTICLE N. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la Zone N l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

Les services publics ou d'intérêt collectif liés à un parc (tels que, mouvements de terre, emmarchement, jeux d'eau, etc.) à condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; directement, ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

La commune ne sera pas tenue à la réalisation des voies de desserte des propriétés.

ARTICLE N. 4 - Desserte par les réseaux

La commune ne sera pas tenue à la réalisation de réseaux d'alimentation en eau potable ou d'assainissement (eaux usées) et de tout autre réseau.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans des conditions conformes aux exigences des textes réglementaires (cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.).

Dans les secteurs classés Espaces Boisés Classés à Conserver ou à créer, seul le traitement des eaux usées par fosse septique est autorisé.

En cas où la présence d'eau sur le terrain, en sous-sol (sources, nappes, puits), peut être révélée, toutes dispositions devront être prises lors de la construction pour la respecter et l'intégrer.

Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

ARTICLE N. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée

ARTICLE N. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 6 mètres par rapport à l'axe des voies.

ARTICLE N. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En l'absence d'indications particulières fixées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres, à une distance minimale de 12 mètres.

ARTICLE N. 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée

ARTICLE N. 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

ARTICLE N. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R.111-21 et R.111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

ARTICLE N.12 - Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE N. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les terrains indiqués aux documents graphiques par le tramage Espaces Boisés Classés, correspondent à des espaces boisés qu'il convient de conserver, de protéger ou de créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce 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 par les articles L 311-1 et suivants, L 312-1 et suivants du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION IV – DIVERS

ARTICLE N. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter *a minima* les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- Préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- Limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- Employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

ARTICLE N. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Annexes

DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

ACCES ET VOIE NOUVELLE

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines

BATIMENT ANNEXE

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

CLOTURE

Une clôture sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

COS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de Surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

(Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de surface hors oeuvre nette pour 1 m² de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une Surface Hors Oeuvre Nette de 200 m² (400 X 0,5 = 200)

EMPRISE AU SOL

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 1 m, seuls les éléments excédants le débord de 1m sont comptabilisés dans l'emprise au sol (exemple: dans le cas d'un balcon en débord de 2,2m, 1,2m sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

MARGE DE REcul OU DE RETRAIT

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

NOTION D'OUVERTURES CREANT DES VUES DIRECTES

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement:

Les ouvertures et les vues particulières devant respecter les règles de retrait minimal :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.5m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Les éléments ne constituant pas une vue pour lesquels les règles des façades sans vues s'appliquent:

- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

La notion de vues

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :



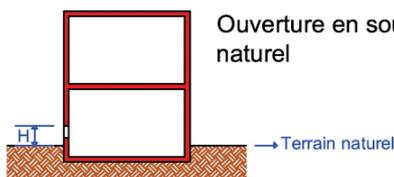
- . les fenêtres,
- . les portes-fenêtres,
- . les balcons,
- . les loggias,
- . les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel,
- . les lucarnes,
- . les fenêtres et châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- . les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0.80 m par rapport au terrain naturel,
- . les ouvertures placées à plus de 1.90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- . les portes pleines,
- . les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50 m x 0.50 m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée.
- . les châssis fixes et verre translucide,
- . les marches et palier des escaliers extérieurs,
- . les pavés de verre,
- . les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- . les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel,
- . la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

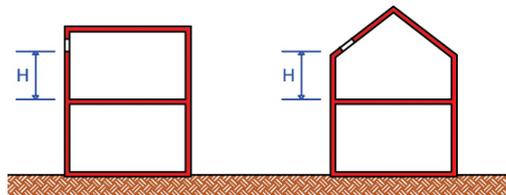
Dans ce cas les règles des façades sans vues s'appliquent

Rappel : les pavés de verre sont des éléments de construction, à ce titre ils ne sont pas considérés comme des vues



Ouverture en sous-sol à condition que H soit inférieure à 0.80 m du terrain naturel

Ouverture placée à plus de 1.90 m du plancher, H supérieure ou égale 1.90 m

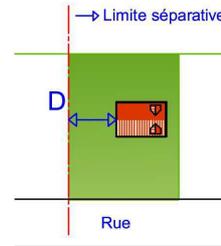
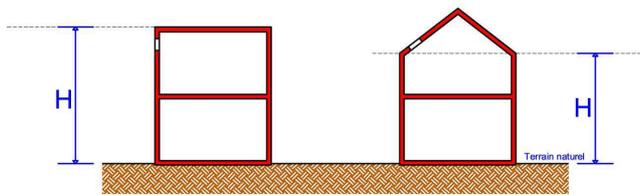
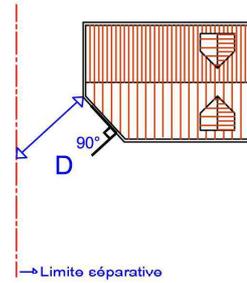
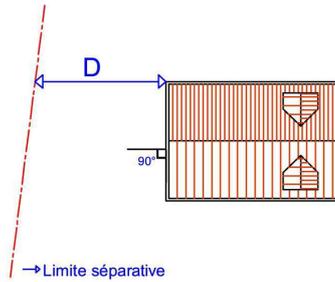
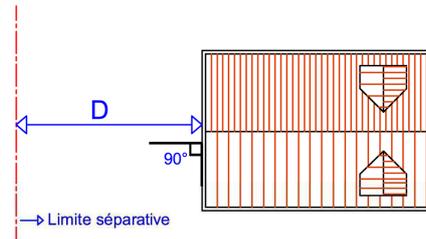


DES EXCEPTIONS

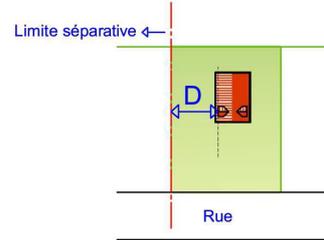
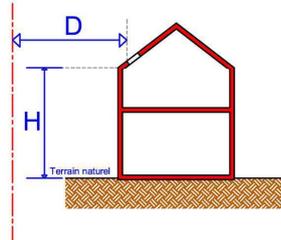
ARTICLE 7 - VUES - Modalités de calcul



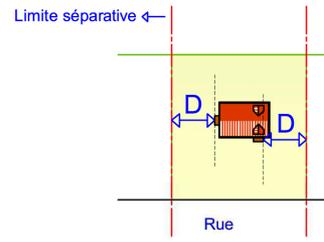
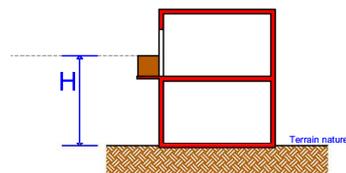
D = distance minimale de 8 mètres



Cas d'une lucarne ou d'un châssis de toit



Cas d'un balcon



TERRAIN NATUREL – SOL EXISTANT

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Creusement de terrain par extraction de terre.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les affouillements doivent faire l'objet d'une autorisation de la Commune, (au titre des Installations et Travaux Divers), si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur est égale ou supérieure à 2 m.

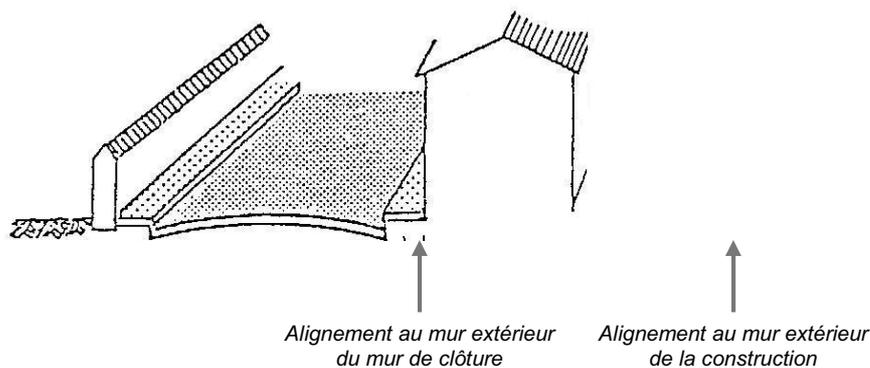
ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie ou d'une place, constitue la limite entre le domaine public (trottoir, chaussée, place etc.) et la propriété privée.

Il s'agit assez généralement du nu extérieur de la clôture de la propriété privée par rapport à l'espace public, ou du nu extérieur du mur de la construction privée en limite d'un espace public.

Les termes « construire à l'alignement » ou « s'implanter à l'alignement » signifient que la limite de la propriété privée est en contact (ou en contiguïté) avec la limite de l'espace public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la distance entre le domaine public et la clôture ou la construction autorisée de la parcelle privée.



ANNEXES

La notion de bâtiment « annexe » est fixée par différence avec l'usage de la destination principale de la construction.

Ainsi : pour un terrain à usage d'habitation, la construction abritant le logement sera désignée « bâtiment principal » mais les bâtiments de garage, hangars, abris de jardin, abris bûchers, locaux techniques de piscine etc. – qu'ils soient ou non attachés à la construction

du logement - seront désignés « bâtiments annexes » car ils ne sont pas destinés à l'usage principal d'habitation,

ANTENNES

Les antennes devront être implantées de la manière la plus discrète. Chaque fois qu'il le sera possible, et à caractéristiques égales en matière de réceptivité technique hertzienne ou par satellite, elles devront être implantées de la façon la moins visible des espaces publics.

Les antennes collectives seront systématiquement réduites en nombre.

Le cas échéant, l'installation d'antennes collectives en comble ou en terrasse non visible pour le piéton de l'espace public, pourra être demandée.

AXE DE LA VOIE

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

BATIMENT OU CONSTRUCTION ANNEXE

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, qui peut être accolé ou non à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin,...)

BATIMENT OU CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions. Cela peut être aussi le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)

Pour une unité foncière (ou une parcelle constructible), le C.E.S. mesure le rapport entre la superficie totale de l'emprise totale des bâtiments et la superficie totale de l'unité foncière.

La superficie de l'emprise totale d'un bâtiment est mesurée par sa projection au sol orthonormée (donc débords de toiture et balcons inclus).

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

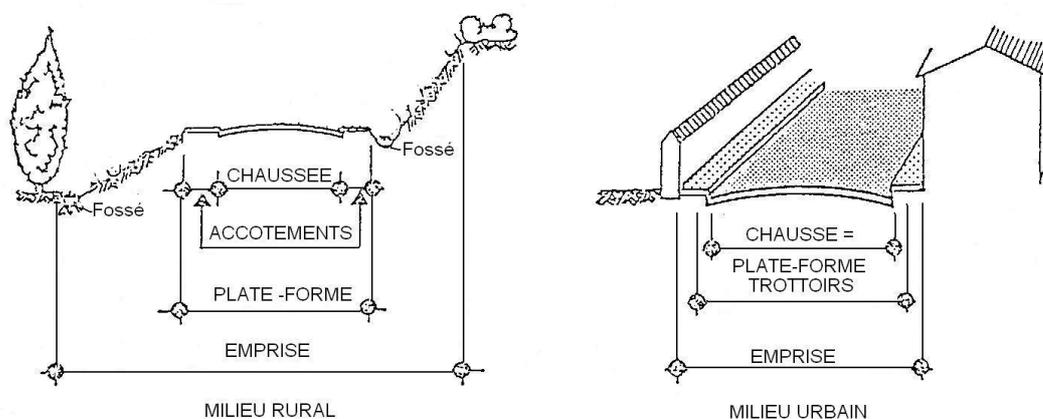
Terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique, dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, etc.).

Le terrain devient de ce fait inconstructible pour toute autre opération.

Les Emplacements réservés sont repérés avec un numéro sur la cartographie du Zonage et listés sur un tableau en Annexe du P.L.U.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par les alignements qui la bordent (c'est à dire les limites avec les propriétés privées riveraines). Elle se compose de la plate-forme (constituée de la chaussée utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes en contiguïté (accotements, trottoirs, fossés, talus...).



ESPACE BOISÉ CLASSÉ (E.B.C)

Le P.L.U. peut désigner des Espaces Boisés dits Classés au sens du Code de l'Urbanisme, Art. L. 301-1.

Il s'agit de bois, forêts, parcs, prairies, pelouses etc., boisés ou en cours de boisement, à conserver, à protéger ou à créer.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, campings, etc.).

Toute coupe, élagage ou abattage d'arbre est subordonné à une autorisation préalable des services de l'État (DDAF)

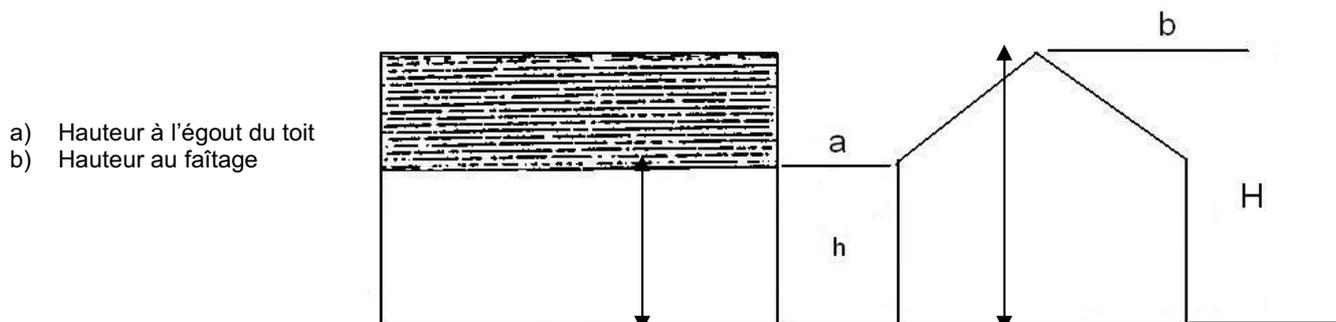
EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain conduisant à augmenter sa hauteur. L'exhaussement doit faire l'objet d'une autorisation par la Commune (au titre des Installations et Travaux Divers) si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

HAUTEUR

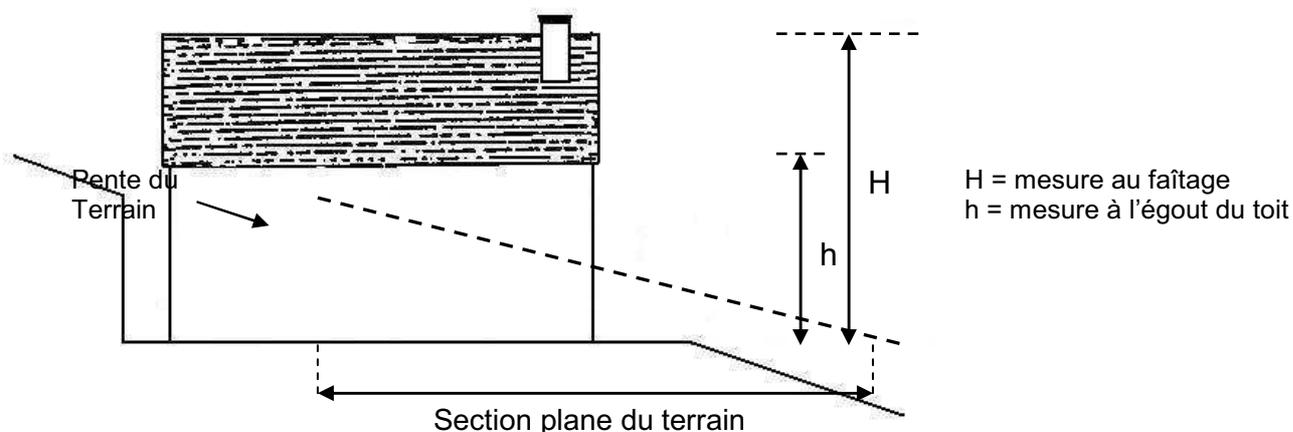
1. Sur terrain plan

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, en tant que terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

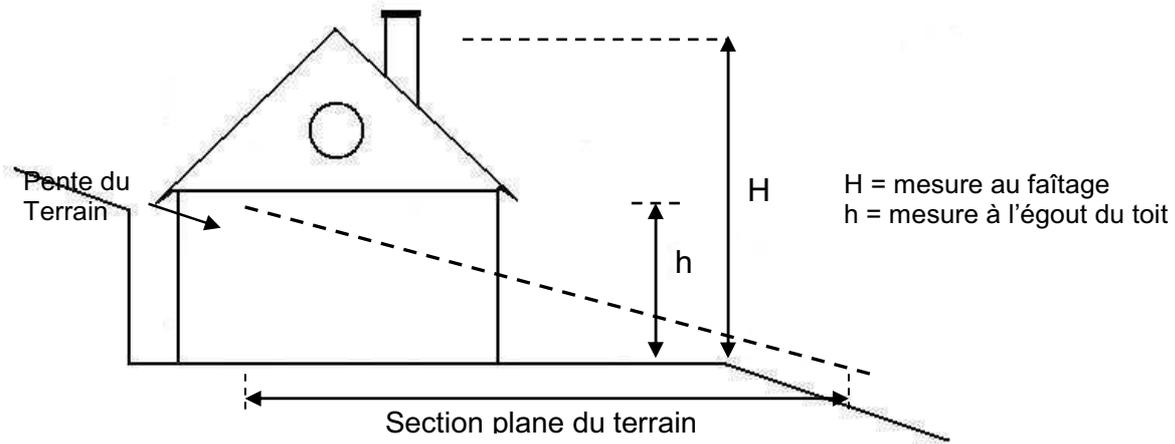


2. Sur terrain en pente

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la section plane du terrain d'assiette, après travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



1. Cas d' Implantation en façade

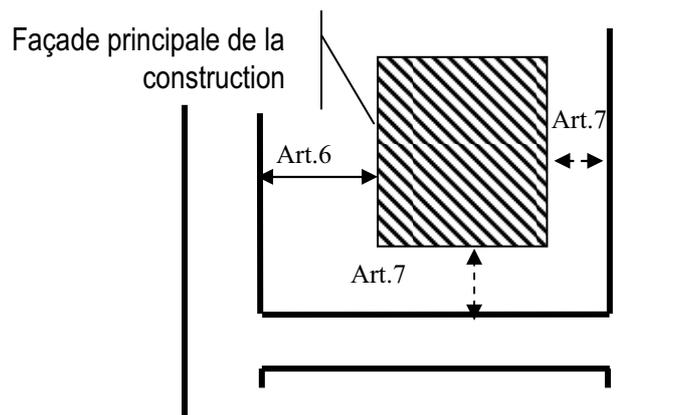


2. Cas d' Implantation en Pignon

TERRAIN SITUÉ EN BORDURE DE PLUSIEURS VOIES :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation réglementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte du respect des normes fixées par l'article 6 du présent règlement pour la façade principale de la construction (s'entend de la façade antérieure de la construction).

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.



SECTEUR DE ZONE

Il s'agit d'une subdivision réglementaire au sein d'une même Zone du plan de Zonage du P.L.U.

Sur le Secteur de Zone s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières (exemple : UD1 est un Secteur dans lequel le C.O.S. et les hauteurs sont différents de celui de la zone UD 2).

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 pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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.

UNITÉ FONCIÈRE

Il s'agit d'un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en Zones tracées sur la cartographie.

A chaque zone est attribuée une vocation et une Règle particulières rédigées dans le Règlement du P.L.U et dans ses annexes.

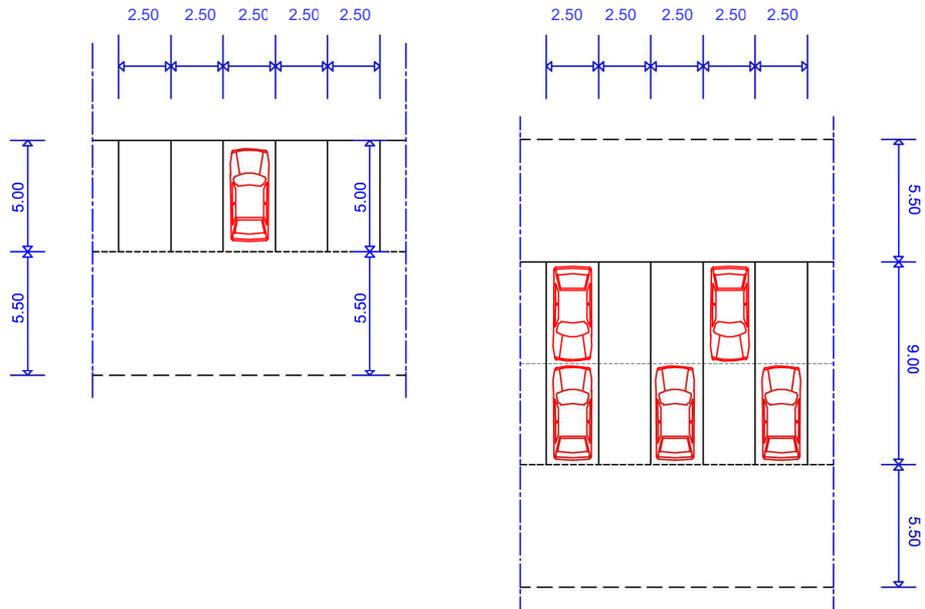
La vocation particulière des Zones du P.L.U est fixée par le Code de l'Urbanisme :

Zone U = Urbanisée
 Zone AU = A Urbaniser
 Zone A = Zone Agricole
 Zone N = Zone Naturelle

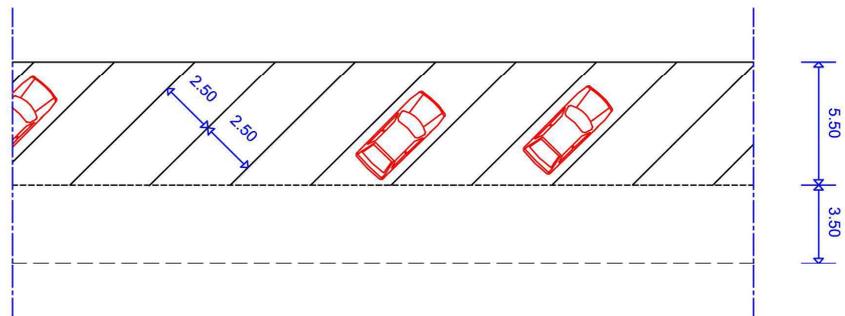
Les spécificités géographiques et réglementaires, au sein d'une même Zone, s'expriment par un indice particulier affecté à la désignation de la Zone (exemple : UA, UB,...)

Règles de stationnement

Stationnement perpendiculaire



Stationnement en épi



Stationnement longitudinal

