

Département de L'Essonne

Commune de Mennecey



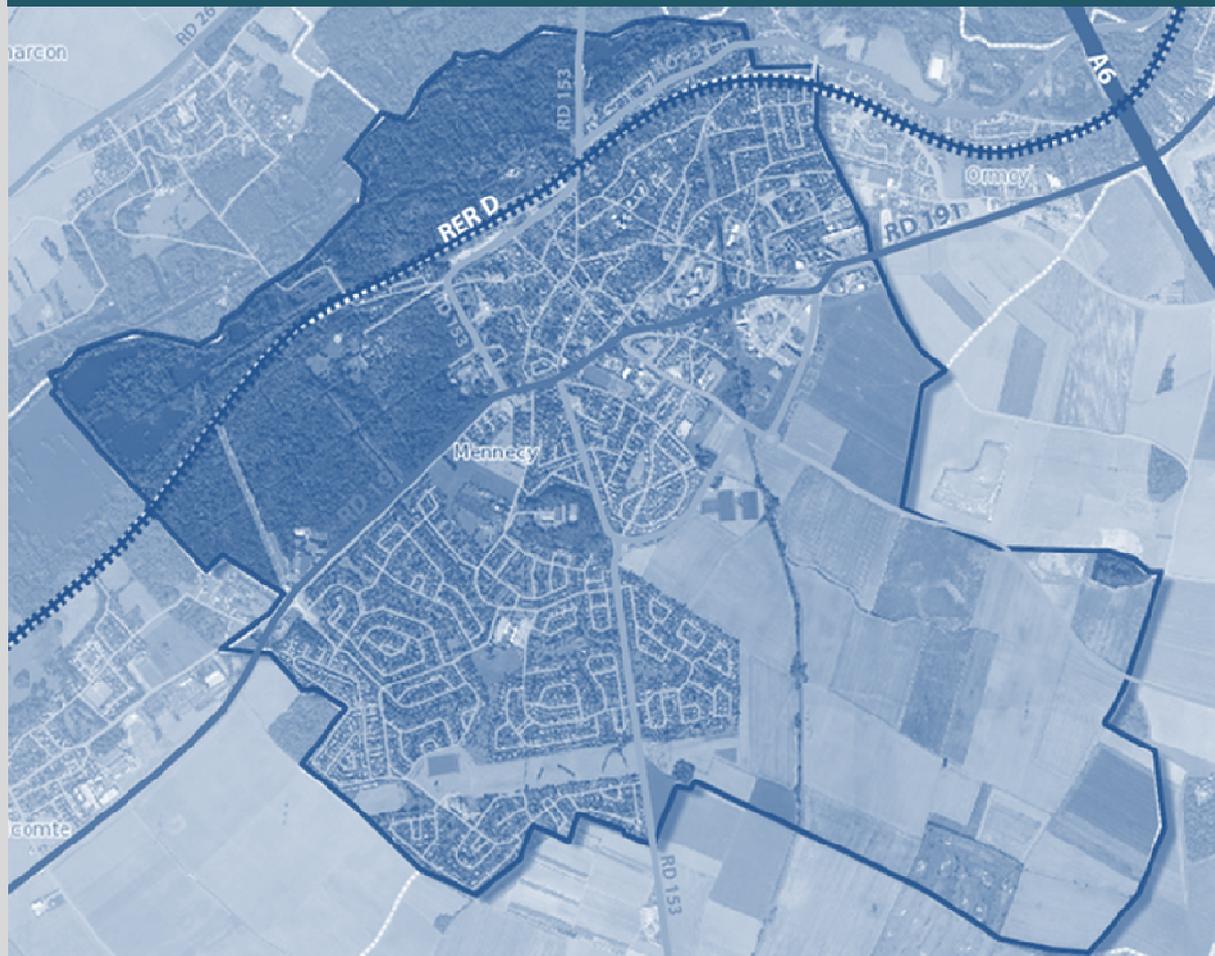
1 Place de la Mairie
91540 MENNECEY

PLU

Plan Local d'Urbanisme

5_a

REGLEMENT ECRIT DE ZONES



Dossier approuvé en conseil municipal du 7 juillet 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le P.L.U. en date du 7 juillet 2017

SOMMAIRE //

TITRE I. Dispositions générales _____	2
TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines _____	10
▪ Zones UA	11
▪ Zones UB	22
▪ Zones UC	33
▪ Zones UD	45
▪ Zones UE	58
▪ Zones UF	76
▪ Zones UG	86
▪ Zones UH	96
TITRE III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser _____	106
▪ Zone AU1	107
▪ Zone AU2	115
▪ Zone AU3	124
TITRE IV. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles _____	132
▪ Zones A	133
▪ Zones N	140
TITRE V. Annexes au règlement _____	147
▪ Annexe 1 : Lexique	
▪ Annexe 2 : Recommandations architecturales et paysagères en zone UA du centre-ville	
▪ Annexe 3 : Liste d'essences végétales recommandées	
▪ Annexe 4 : Recommandations pour l'installation de panneaux solaires	
▪ Annexe 5 : Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles	
▪ Annexe 6 : Localisation des enveloppes d'alerte de zones humides	
▪ Annexe 7 : Dispositions architecturales et paysagères en UEa et UEb	
▪ Annexe 8 : Risques de remontées de nappes	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

A- SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

- **Les articles législatifs généraux du code de l'urbanisme suivants :**
 - L101.2 sur les objectifs de l'action des collectivités en matière d'urbanisme
 - L111.6 à L111.10 relatif à la limitation de constructibilité le long des grands axes routiers
 - L111.11 relatif à la desserte des constructions
 - L111.14 et L111.15 relatifs à la densité et reconstruction des constructions
 - L111.16 et L111.17 relatifs aux performances environnementales et énergétiques. C'est notamment le cas dans les périmètres de protection de monuments historiques
 - L153.35 relatif au stationnement dans les périmètres de 500 m autour des gares.
- **Les servitudes d'Utilité Publique** figurant en pièce n°6 du dossier de Plan Local d'Urbanisme
- **Les secteurs soumis aux risques d'inondations le long de l'Essonne**

La commune de Mennecy est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Essonne approuvé par arrêté préfectoral 18 juin 2012. Celui-ci délimite des zones de la commune pouvant subir des inondations et définit des règles de constructibilités dans ces secteurs. Plusieurs zones réglementaires ont été définies.

La pièce n°6 du dossier de PLU fait état des secteurs potentiellement concernés par ces risques et des recommandations pour les aménagements et constructions futures.
- **Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :**
 - Aux périmètres protégés
 - Au droit de préemption urbaine et au droit de préemption des espaces naturels sensibles
 - Aux zones d'aménagement concerté
- **Les règlements de lotissements :**

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

B- LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE D'AUTRES LEGISLATIONS SPECIFIQUES CONCERNANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DES SOLS S'AJOUTENT OU S'IMPOSENT AUX REGLES PROPRES AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME

▪ **La réglementation sur l'archéologie préventive :**

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

▪ **Les zones de bruit le long des voies terrestres routières ou ferrées**

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 19 mai 1999 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale d'application
RD191	▪ Dans sa totalité de la traversée de Mennecy	3	100 m
RD137	▪ Entre l'entrée agglomération Mennecy (6+600) et la RD153 (7+487)	4	30m
RD153	▪ Entre limite communale Chevannes (21+935) et entrée d'agglomération de Mennecy (22+55)	3	100 m
	▪ Entre entrée d'agglomération de Mennecy (22+55) et la limite communale Lisses (26+0)	4	30 m
RD153 D	▪ Entre RN 191 (0+0) et RD153 (1+908)	3	100 m
RER D	▪ Dans sa totalité de la traversée de Mennecy	3	100 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

▪ **Les zones NATURA 2000**

La commune est concernée par la présence de deux sites NATURA 2000 :

- Marais des Basses Vallées de la Juine et de l'Essonne – FR n°1100805
- Marais d'Itteville et de Fontenay le Vicomte – FR n°1110102

Leurs périmètres figurent dans le rapport de présentation et dans les annexes diverses en pièce n°8 du dossier de PLU.

Afin de garantir l'intégrité de ces sites Natura 2000, certains projets, activités et manifestations sont soumis à une Evaluation des Incidences Natura 2000. En fonction de leur nature et de leur ampleur, cette réglementation s'applique au niveau du site lui-même et au sein de bandes tampons à distances variables autour de celui-ci (en application de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, du Décret n°2010-365 du 9 avril 2010 modifié et des Arrêtés Préfectoraux). L'intégralité des informations sont disponibles sur le portail Internet Natura 2000.

ARTICLE 3 – AUTRES ELEMENTS

A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **Les zones urbaines** qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Leur urbanisation peut être subordonnée à la réalisation d'une procédure de modification ou de révision.
- **Les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.
- **Les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

B- LE PLU réserve les emplacements nécessaires

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain.

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 4 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

C - LE PLU protège certains espaces boisés et plantations

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement.

▪ **Les espaces boisés classés**

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°4 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions des articles L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation 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 L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions 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.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

▪ **Les espaces verts à protéger (L151.19 du CU)**

Ces espaces 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.

Ils 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 (en pièce n°4 du dossier de PLU).

Ces espaces verts constituent des *éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur*, au sens de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme.

Sur les parcelles concernées, 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 de ces espaces verts.

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

D - LE PLU identifie les éléments faisant l'objet d'une protection particulière pour la préservation du patrimoine

En effet, conformément aux dispositions de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des éléments de patrimoine présentant un intérêt patrimonial pour la commune, évalué à partir de trois critères :

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

Sont également recensés des réseaux hydrauliques anciens, sources et puits.

Ces éléments sont localisés au PLU sur les plans n°4.4 et décrits en pièce n°5.b du dossier de PLU

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié au PLU au titre de l'article L 151.19 du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une autorisation. Leur démolition, destruction ou disparition est interdite sauf autorisation expresse de la commune.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – AUTORISATIONS SPECIFIQUES

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément aux articles du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre de protection de monuments historiques autour de l'église et sur les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L151.19 du CU.
- L'édification ou la modification de clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/09/2007.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

Conformément au Code de l'urbanisme, « 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 le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.15 du CU).
Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur

sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

ARTICLE 9 - LE STATIONNEMENT

▪ **Impossibilité de réaliser les emplacements et aires de stationnements :**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

▪ **Les règles de stationnement spécifiques pour les logements :**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 10 – RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les annexes 2 à 4 du présent règlement écrit viennent compléter les dispositions du présent règlement à titre de recommandations et de sensibilisation des pétitionnaires sur plusieurs points :

- Recommandations urbaines, architecturales et paysagères en zone UA en centre-ville
- Paysages, et plantations recommandées dans toutes les zones
- Intégration des panneaux solaires dans toutes les zones

Toutefois, compte tenu de l'inscription de certaines parties du territoire dans les périmètres de monuments historiques, la commune veillera à la qualité de l'insertion des futures constructions et aménagements dans le respect des qualités qui ont prévalu à l'inventaire et la protection de l'ensemble du territoire.

Aussi, en vertu du Code de l'Urbanisme (article L111.16), elle pourra s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux et procédés de constructions permettant de limiter les émissions de gaz à effets de serre ou de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable...

Si ceux-ci mettent en cause la qualité des sites, paysages et milieux inventoriés sur la commune (sites et monuments historiques classés ou inscrits)

ARTICLE 11 - LISIERE DES BOIS ET FORETS DE PLUS DE 100 HA.

En application des dispositions du SDRIF, 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.

ARTICLE 12 – ZONES HUMIDES

- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », représentés en annexe 6 du présent règlement :**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

ARTICLE 13 – SECTEURS IDENTIFIES COMME « SENSIBLES AUX RISQUES » DE RETRAIT ET GONFLEMENT DE SOLS ARGILEUX »

La commune est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement (ANNEXE 5). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (ANNEXE 5) du présent règlement.

ARTICLE 14 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

Article 1 Occupations du sol interdites

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 ~~Superficie minimale des terrains constructibles~~ — **Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014**

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Article 14 ~~Coefficient d'Occupation des Sols~~ - **Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014**

Article 15 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONES 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 la hauteur sont légèrement inférieurs à celui de la Zone UAa.

Un secteur UAc (ex UAf) situé dans le cœur de ville dont la vocation principale est économique.

RAPPELS :

- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour d'un monument historique protégé
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Des majorations de la constructibilité sont possibles dans le cas de réalisation de logements sociaux et de constructions performantes en termes d'énergie (application de l'article L151.28 2° et 3°).
- Certaines parties de la zone UA sont concernées par les périmètres de présence de vestiges archéologiques identifiées au plan des annexes diverses en pièce n°8b du dossier de PLU. Le Service Archéologie de la DRAC pourra être saisi dans le cadre d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UA. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

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 UAc destiné à l'activité économique,

- les dépôts et les établissements artisanaux ou industriels implantés sur un terrain de plus de 1 500 m²

Sur les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4.1, 4.2, 4.3, 4.4 et 5b du dossier de PLU),

- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.

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

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UA1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe 5 du présent règlement.

▪ **Risques de remontées de nappes**

Les zones potentiellement concernées (sensibilité moyenne à forte et nappe sub-affleurante) sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Une étude de sols précisant le niveau de la nappe et les risques vis-à-vis des constructions ou fondations sera réalisée dans le cadre de projets de constructions.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux plans n°4.1, 4.2, 4.3, et 4.4 et à la pièce n°5b du dossier de PLU.

▪ **Proximité des canalisations de transports de gaz**

Dans les zones de dangers liées à des canalisations de transports de gaz identifiées dans les servitudes en pièce n°6 du dossier de P.L.U, des conditions et restrictions à l'utilisation des sols sont apportées et définies dans le cadre de la servitude d'utilité publique « I3 » selon la zone de danger identifiée. Il s'agit notamment de :

- **Dans les zones concernées par les dangers :** informer les gestionnaires de la canalisation le plus en amont possible ;
- **De contraintes constructives pour les ERP et IGH** conformément aux dispositions de l'arrêté n°2015/PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/909 du 4 décembre 2015

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du centre-ville et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

En UAa, UAb, les constructions à usage industriel, de dépôt et d'artisanat, si elles sont implantées sur un terrain inférieur ou égal 1 500 m².

En UAc destiné à l'activité économique.

- les constructions à usage industriel, de dépôt et d'artisanat, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain

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

I – Accès (cf lexique) :

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. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

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.

II - Voirie :

Les voies nouvelles publiques et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d'1 trottoir d'au moins 1,40 m de largeur).

Toutefois, cette emprise, réalisée en chaussée partagée, pourra être réduite à :

- un minimum de 3.50 m si elle ne dessert qu'un seul logement
- un minimum de 5 m si elle dessert entre 2 et 5 logements ou activités de moins de 200 m² de SP.

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 50 m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

ARTICLE UA. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement 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 :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire se référera au règlement du service public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

Aucun déversement d'effluent dans le réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

Eaux usées

- Les eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

- Les eaux non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'un convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

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. Réseau d'énergie et de communications :

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1. REGLE GENERALE :

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

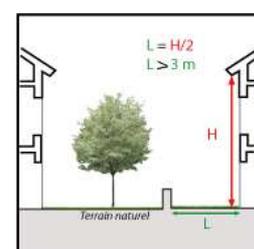
2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés sous réserve d'une autorisation spécifique en cas de surplomb du domaine public et dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

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

1. REGLE GENERALE :

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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

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.

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

1. REGLE GENERALE :

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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux)

ARTICLE UA. 9 - Emprise au sol des constructions

1. REGLE GENERALE :

En UAa et UAb :

En dehors des cœurs d'îlots identifiés sur les documents graphiques :

L'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes), ne peut excéder :

- 60 % de la surface du terrain concerné en UAa
- 50% de la surface du terrain concerné en UAb

Au sein des cœurs d'îlots identifiés sur les documents graphiques :

L'emprise au sol des bâtiments (constructions et annexes) ne peut excéder 20 % de la surface du terrain comprise dans ce cœur d'îlot.

En UAc

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus pour :
 - les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).
 - les travaux de surélévation dans la limite de la hauteur maximale énoncée à l'article UA.10.

3. MAJORATIONS

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration allant jusqu'à 50% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles ne peut excéder 50%.

ARTICLE UA. 10 - Hauteur maximale des constructions

1. REGLE GENERALE

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 : 6m (R+1+c), 7m (R+1+c) ou 10m (R+2+c)

UAb : 7m (R+1+c)

UAc : 8m (R+1+c)

La hauteur du faitage 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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de la hauteur du bâti existant avant travaux).

3. MAJORATIONS

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration allant jusqu'à 50% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles ne peut excéder 50%.

ARTICLE UA. 11 - Aspect extérieur des constructions et 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.

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.

De plus, il convient de se référer aux recommandations architecturales et paysagères figurant en annexe 2 du présent règlement.

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 :

Il est rappelé que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le nu extérieur des murs, murets, grilles, 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.

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). Il convient de se reporter aux recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement.

5) Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme (voir pièce n°5b du dossier de PLU) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

ARTICLE UA.12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Afin d'assurer 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 supérieure)
 - 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 ou d'hébergement hôtelier :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les activités autorisées
- 1 place / 3 ch pour les activités hôtelières

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. Normes de stationnement pour les deux-roues

- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place
- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7. Normes de stationnement pour les véhicules électriques (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

8. 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 de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 et dispositions diverses :

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 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. CAS GENERAL

- En dehors des cœurs d'îlots identifiés sur les documents graphiques, au moins 20% de la superficie des terrains doivent être aménagées en espaces verts (pleine terre).
- Dans les cœurs d'îlots identifiés sur les documents graphiques, au moins 60% de la superficie des terrains compris dans ces secteurs, doivent être aménagées en espaces verts (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 UA_c.
- En UA_c, les surfaces non bâties et/ou non dédiées aux circulations ou aux aires de stationnement seront végétalisées d'espaces verts et plantées d'arbres.
- Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.
- Dans cette zone, il sera fait application de « l'usage en région parisienne » en termes de plantations : ainsi, il n'y a pas de distance minimale à respecter pour planter le long des limites voisines. Cet usage a été rappelé par la Cour de cassation dans un arrêt du 14 février 1984 (8^e chambre civile, Gaz. Pal. 1984-II-437, confirmant un arrêt de la cour d'appel de Paris (8^e chambre, 6.7.1982, Gaz. Pal. 1982-II-678)).

2. CAS PARTICULIER

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre a minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe 4.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Dans des opérations comportant plus de 25 logements, la mise en place de systèmes de collecte et de stockage sous formes de points d'apports volontaires mutualisés, enterrées ou non, sera étudiée en priorité.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

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.

ZONES UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux parties du centre urbain (souvent en périphérie) dont les constructions sont à dominante d'habitat conçu en immeubles collectifs 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.

La zone UB de la gare (avenue Darblay) fait l'objet d'orientations d'aménagement de programmation « secteur Gare » figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

RAPPELS :

- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour de monuments historiques protégés
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Des majorations de la constructibilité sont possibles dans le cas de réalisation de logements sociaux et de constructions performantes en termes d'énergie (application de l'article L151.28 2° et 3°).
- Certaines parties de la zone UB sont concernées par les périmètres de présence de vestiges archéologiques identifiées au plan des annexes diverses en pièce n°8b du dossier de PLU. Le Service Archéologie de la DRAC pourra être saisi dans le cadre d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UB. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- 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.

Sur les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4.1, 4.2, 4.3, 4.4 et 5b du dossier de PLU),

- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme.

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

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UB1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe 5 du présent règlement.

Risques de remontées de nappes

Les zones potentiellement concernées (sensibilité moyenne à forte et nappe sub-affleurante) sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Une étude de sols précisant le niveau de la nappe et les risques vis-à-vis des constructions ou fondations sera réalisée dans le cadre de projets de constructions.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux plans n°4.1, 4.2, 4.3, et 4.4 et à la pièce n°5b du dossier de PLU.

Proximité des canalisations de transports de gaz

Dans les zones de dangers liées à des canalisations de transports de gaz identifiées dans les servitudes en pièce n°6 du dossier de P.L.U., des conditions et restrictions à l'utilisation des sols sont apportées et définies dans le cadre de la servitude d'utilité publique « I3 » selon la zone de danger identifiée. Il s'agit notamment de :

- **Dans les zones concernées par les dangers** : informer les gestionnaires de la canalisation le plus en amont possible ;
- **De contraintes constructives pour les ERP et IGH** conformément aux dispositions de l'arrêté n°2015/PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/909 du 4 décembre 2015

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- les constructions à usage industriel, de dépôt et d'artisanat, si elles sont implantées sur un terrain inférieur ou égal 1 500 m².
- Les installations, constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire

3 - Sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sur le « secteur Gare », dont la délimitation est reportée aux documents graphiques

- les constructions à vocation d'habitat, de commerces, services et équipements publics

ARTICLE UB. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès (cf lexique) :

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.

Dans le secteur concerné par l'OAP « secteur Gare », les accès devront respecter les principes énoncés dans cette OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

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.

II - Voirie :

Les voies nouvelles publiques et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Dans le secteur concerné par l'OAP « secteur Gare », les aménagements de voie nouvelle devront respecter les principes énoncés dans cette OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d'un trottoir d'au moins 1,40 m de largeur).

Toutefois, cette emprise, réalisée en chaussée partagée, pourra être réduite à :

- un minimum de 3.50 m si elle ne dessert qu'un seul logement
- un minimum de 5 m si elle dessert entre 2 et 5 logements ou activités de moins de 200 m² de SP.

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.

ARTICLE UB. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement 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 :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire se référera au règlement du service public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

Aucun déversement d'effluent dans le réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

Eaux usées

- Les eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

- Les eaux non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du

gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.
En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'un convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

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. Réseau d'énergie et de communications :

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1. REGLE GENERALE :

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

Dans le secteur Gare, faisant l'objet d'OAP, les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 4 mètres depuis l'alignement de la voie.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle du cas général, 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.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, sous réserve d'une autorisation spécifique en cas de surplomb du domaine public et dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

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

1. REGLE GENERALE :

Les constructions et extensions seront implantées soit sur une seule limite séparative, soit en retrait des limites.

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

Dans le secteur Gare, faisant l'objet d'OAP, le retrait devra respecter une distance horizontale entre la construction et la limite séparative au moins égale à 4 m.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle du cas général, 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.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

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

1. REGLE GENERALE :

La distance horizontale, comptée entre tous points de bâtiment principal non contigus doit être au moins égale à : 8 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes (cf lexique), 4 mètres si elle n'en comporte pas.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

ARTICLE UB. 9 - Emprise au sol des constructions

1. REGLE GENERALE :

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

3. MAJORATIONS

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration allant jusqu'à 50% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles ne peut excéder 50%.

ARTICLE UB. 10 - Hauteur maximale des constructions

1. REGLE GENERALE

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 leur localisation :

- 15m (R+4+c)
- 15 m (R+3 étages+1 niveau d'attique) sur le secteur Gare
- 12m (R+3+c)
- 9m (R+2+c)

La hauteur du faitage 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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de la hauteur du bâti existant avant travaux).

3. MAJORATIONS

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration allant jusqu'à 50% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles ne peut excéder 50%.

ARTICLE UB. 11 - Aspect extérieur des constructions et 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.

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.

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 :

Il est rappelé que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le nu extérieur des murs, murets, grilles, 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 limite des espaces naturels ou agricoles, les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

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). Il convient de se reporter aux recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement.

5) Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme (voir pièce n°5b du dossier de PLU) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

ARTICLE UB.12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

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

Dans le secteur concerné par l'OAP « Secteur Gare », la réalisation de stationnements devra respecter les dispositions et nombre indiqués dans en pièce n°3 du dossier de PLU sur ce secteur.

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. Normes de stationnement pour les deux-roues

- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place
- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7. Normes de stationnement pour les véhicules électriques (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

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 de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

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).
- Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.

2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UB. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre a minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Dans des opérations comportant plus de 25 logements, la mise en place de systèmes de collecte et de stockage sous formes de points d'apports volontaires mutualisés, enterrées ou non, sera étudiée en priorité.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

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.

ZONES 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.

Le site identifié au document graphique « site du 20 rue de la Sablière » fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Cette zone comporte deux sous-secteurs :

- UCa (avenue Darblay), pour l'accueil de logement mixte dont social, d'activités économiques et services

RAPPELS :

- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour de monuments historiques protégés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Des majorations de la constructibilité sont possibles dans le cas de réalisation de logements sociaux et de constructions performantes en termes d'énergie (application de l'article L151.28 2° et 3°).
- Certaines parties de la zone UC sont concernées par les périmètres de présence de vestiges archéologiques identifiées au plan des annexes diverses en pièce n°8b du dossier de PLU. Le Service Archéologie de la DRAC pourra être saisi dans le cadre d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UC. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- 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.

Sur les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4.1, 4.2, 4.3, 4.4 et 5b du dossier de PLU),

- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.

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

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UC1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe 5 du présent règlement.

- **Risques de remontées de nappes**

Les zones potentiellement concernées (sensibilité moyenne à forte et nappe sub-affleurante) sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Une étude de sols précisant le niveau de la nappe et les risques vis-à-vis des constructions ou fondations sera réalisée dans le cadre de projets de constructions.

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux plans n°4.1, 4.2, 4.3, et 4.4 et à la pièce n°5b du dossier de PLU.

- **Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de l'Essonne)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction (ex : respect de la cote de niveau minimale du 1^{er} plancher de construction, etc.). Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi figurant en pièce n°6 du dossier de PLU. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées en annexe 6 du présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Dans le cas d'une zone humide avérée, pourront notamment être refusées ou soumises à des conditions particulières :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

▪ **Dans les secteurs concernés par les servitudes de protection de l'aqueduc de la vanne**

Les constructions et aménagements seront limités et devront respecter les dispositions et effets de la servitude de protection dans les périmètres rapprochés et éloignés le long de l'aqueduc. Ces dispositions figurent en pièce n°6 du dossier de PLU.

▪ **Proximité des canalisations de transports de gaz**

Dans les zones de dangers liées à des canalisations de transports de gaz identifiées dans les servitudes en pièce n°6 du dossier de P.L.U, des conditions et restrictions à l'utilisation des sols sont apportées et définies dans le cadre de la servitude d'utilité publique « I3 » selon la zone de danger identifiée. Il s'agit notamment de :

- **Dans les zones concernées par les dangers** : informer les gestionnaires de la canalisation le plus en amont possible ;
- **De contraintes constructives pour les ERP et IGH** conformément aux dispositions de l'arrêté n°2015/PREF/DRCLE/BEPAFI/SSPILL/909 du 4 décembre 2015

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

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

3 - Sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU, sur le « site 20 rue de la Sablière », dont la délimitation est reportée aux documents graphiques :

- les constructions à vocation d'habitat, services et équipements publics

ARTICLE UC. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès (Cf LEXIQUE) :

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.

Dans le secteur concerné par l'OAP « Site 20 rue de la Sablière », les aménagements d'accès devront respecter les principes énoncés dans cette OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

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.

II - Voirie :

Les voies nouvelles publiques et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d'1 trottoir d'au moins 1,40 m de largeur).

Toutefois, cette emprise, réalisée en chaussée partagée, pourra être réduite à :

- un minimum de 3.50 m si elle ne dessert qu'un seul logement
- un minimum de 5 m si elle dessert entre 2 et 5 logements ou activités de moins de 200 m² de SP.

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.

ARTICLE UC. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement 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 :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire se référera au règlement du service public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

Aucun déversement d'effluents dans le réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

Eaux usées

- Les eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

- Les eaux non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'un convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

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. Réseau d'énergie et de communications :

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1. REGLE GENERALE :

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de :

- 5 mètres depuis l'alignement de la voie en UC et UCa

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle du cas général, 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.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, sous réserve d'une autorisation spécifique en cas de surplomb du domaine public et dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

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

1. REGLE GENERALE :

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 créant des vues directes (cf lexique), 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 créant des vues directes (cf lexique), 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. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle du cas général, 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.
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 2.5 mètres.
3. 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.
4. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

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

1. REGLE GENERALE :

La distance horizontale, comptée entre tous points de bâtiment principal non contigus doit être au moins égale à : 8 mètres si l'une des façades en vis-a-vis comporte des ouvertures créant des vues directes (cf lexique), 4 mètres si elle n'en comporte pas.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux)

ARTICLE UC. 9 - Emprise au sol des constructions

1. REGLE GENERALE :

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

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

3. MAJORATIONS

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration allant jusqu'à 50% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles ne peut excéder 50%.

ARTICLE UC. 10 - Hauteur maximale des constructions

1. REGLE GENERALE

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de la hauteur du bâti existant avant travaux).

3. MAJORATIONS

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration allant jusqu'à 50% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles ne peut excéder 50%.

ARTICLE UC. 11 - Aspect extérieur des constructions et 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.

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés. 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 :

Il est rappelé que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le nu extérieur des murs, murets, grilles, 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 limite des espaces naturels ou agricoles, les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

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). Il convient de se reporter aux recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement.

5) Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme (voir pièce n°5b du dossier de PLU) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

ARTICLE UC.12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

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

Dans le secteur concerné par l'OAP « 20 rue de la Sablière », la réalisation de stationnements devra respecter les dispositions et nombre indiqués dans en pièce n°3 du dossier de PLU sur ce secteur.

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. Normes de stationnement pour les deux-roues

- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place
- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7. Normes de stationnement pour les véhicules électriques (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

8. 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 de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 :

Pour les places réalisées en aérien :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 x 2.50 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- En cas de stationnement en épi : 5.50 (pris perpendiculairement à la voie) x 2.50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal : 5 x 2.20 mètres

Pour les places réalisées en souterrain :

- Dimensions minimales : 5 x 2.30 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- Les places commandées sont autorisées si elles sont affectées à un même logement.

ARTICLE UC. 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. REGLE GENERALE

➤ Pour le sous-secteur UCa :

- Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces végétalisés (cf lexique) sur une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain.
- Il devra être planté un arbre de haute tige pour 400m² de terrain (arbre existant conservé ou à planter).

➤ Pour les autres secteurs :

- Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces végétalisés (cf lexique) sur une superficie au moins égale à 30 % de celle du terrain
- 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.

- Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre a minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe 4.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Dans des opérations comportant plus de 25 logements, la mise en place de systèmes de collecte et de stockage sous formes de points d'apports volontaires mutualisés, enterrées ou non, sera étudiée en priorité.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

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.

ZONES UD

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les secteurs de ville constitués d'habitat, plus ou moins denses, généralement constitués de maisons individuelles. 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 de hauteurs modérées, correspondant à l'environnement urbain qui les caractérise.

Le secteur UDa correspond à des secteurs plus particulièrement réservés aux habitations individuelles isolées ou groupées.

Une partie de la zone UDa est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs dénommés « Fort l'Oiseau », « site de la Gendarmerie », « site avenue du Bois Chapet », figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Le secteur UDb correspond à des secteurs à dominante d'habitat, généralement isolées sur de grandes parcelles.

Le secteur UDe 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 UDe correspond à un secteur à dominante d'habitat, se caractérisant par une densité relativement plus importante.

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

Le secteur UDe 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 25% de logements locatifs sociaux.

RAPPELS :

- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour des monuments historiques protégés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolie depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Des majorations de la constructibilité sont possibles dans le cas de réalisation de logements sociaux et de constructions performantes en termes d'énergie (application de l'article L151.28 2° et 3°).
- Certaines parties de la zone UD sont concernées par les périmètres de présence de vestiges archéologiques identifiées au plan des annexes diverses en pièce n°8b du dossier de PLU. Le Service Archéologie de la DRAC pourra être saisi dans le cadre d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UD. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- 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.

Sur les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4.1, 4.2, 4.3, 4.4 et 5b du dossier de PLU),

- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.

Dans un périmètre de 50m autour des installations du centre hippique, identifié sur les règlements graphiques en pièce n°4 du dossier de PLU (rue Paul Cézanne), les constructions principales nouvelles sont interdites.

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

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UD1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe 5 du présent règlement.
- **Risques de remontées de nappes**
Les zones potentiellement concernées (sensibilité moyenne à forte et nappe sub-affleurante) sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Une étude de sols précisant le niveau de la nappe et les risques vis-à-vis des constructions ou fondations sera réalisée dans le cadre de projets de constructions.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**
- Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux plans n°4.1, 4.2, 4.3, et 4.4 et à la pièce n°5b du dossier de PLU.
- **Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de l'Essonne)**
Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction (ex : respect de la cote de niveau minimale du de 1^{er} plancher, etc.). Les dispositions applicables

figurent dans le règlement du PPRi figurant en pièce n°6 du dossier de PLU. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

▪ **Dans les secteurs concernés par les servitudes de protection de l'aqueduc de la vanne**

Les constructions et aménagements seront limités et devront respecter les dispositions et effets de la servitude de protection dans les périmètres rapprochés et éloignés le long de l'aqueduc. Ces dispositions figurent en pièce n°6 du dossier de PLU.

▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées en annexe 6 du présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Ainsi, l'aménagement du secteur concerné par l'OAP de Fort l'Oiseau fera l'objet d'études pédologiques permettant de définir la présence ou non d'une zone humide sur le site.

Dans le cas d'une zone humide avérée, pourront notamment être refusées ou soumises à des conditions particulières :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

▪ **Proximité des canalisations de transports de gaz**

Dans les zones de dangers liées à des canalisations de transports de gaz identifiées dans les servitudes en pièce n°6 du dossier de P.L.U, des conditions et restrictions à l'utilisation des sols sont apportées et définies dans le cadre de la servitude d'utilité publique « I3 » selon la zone de danger identifiée. Il s'agit notamment de :

- **Dans les zones concernées par les dangers** : informer les gestionnaires de la canalisation le plus en amont possible ;
- **De contraintes constructives pour les ERP et IGH** conformément aux dispositions de l'arrêté n°2015/PREF/DRCLE/BEPAFI/SSPILL/909 du 4 décembre 2015

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- 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,

3 - Sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sur sur les secteurs dénommés « Fort l'Oiseau », « site de la Gendarmerie », « site avenue du Bois Chapet », figurant en pièce n°3 du dossier de PLU, dont la délimitation est reportée aux documents graphiques

- les constructions à vocation d'habitat, de commerces, services et équipements publics

ARTICLE UD.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès (cf lexique) :

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.

Dans les secteurs d'OAP dénommés « Fort l'Oiseau », « site de la Gendarmerie », « site avenue du Bois Chapet », les aménagements d'accès devront respecter les principes énoncés en pièce n°3 du dossier de PLU.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

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.

II - Voirie :

Les voies nouvelles publiques et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Dans les secteurs d'OAP dénommés « Fort l'Oiseau », « site de la Gendarmerie », « site avenue du Bois Chapet », les voies nouvelles devront respecter les principes énoncés en pièce n°3 du dossier de PLU.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d'1 trottoir d'au moins 1,40 m de largeur).

Toutefois, cette emprise, réalisée en chaussée partagée, pourra être réduite à :

- un minimum de 3.50 m si elle ne dessert qu'un seul logement
- un minimum de 5 m si elle dessert entre 2 et 5 logements ou activités de moins de 200 m² de SP.

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.

ARTICLE UD.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement 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 :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire se référera au règlement du service public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

Aucun déversement d'effluent dans le réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

Eaux usées

- Les eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

- Les eaux non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'un convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

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. Réseau d'énergie et de communications :

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UD. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. REGLE GENERALE

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 UDf

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle du cas général, 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.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, sous réserve d'une autorisation spécifique en cas de surplomb du domaine public et dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Aucune construction ne pourra être implantée dans la lisière de protection des massifs boisés figurant sur les documents graphiques.
- Les constructions nouvelles à usage principal devront respecter la zone non aedificandi de 50 m autour des constructions et installations existantes du centre hippique (rue Paul Cézanne), indiquée dans les OAP et sur le règlement graphique.

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

1. REGLE GENERALE

En UDa, UDb, UDc, 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 créant des vues directes (cf lexique), 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 UDe, 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 créant des vues directes (cf lexique), 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 UDe, 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 créant des vues directes (cf lexique) et à 4 mètres dans le cas contraire.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.
- 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.
- 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 2.5 mètres.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).
- Le long des rûs ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Aucune construction ne pourra être implantée dans la lisière de protection des massifs boisés figurant sur les documents graphiques.

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

1. REGLE GENERALE

En UDf, Non réglementé.

Dans les autres 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 créant des vues directes (cf lexicque), 4 mètres si elle n'en comporte pas.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux)

ARTICLE UD. 9 - Emprise au sol des constructions

1. REGLE GENERALE :

En UDa, UDb, UDC, UDD, l'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes) ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

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

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

3. MAJORATIONS

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration allant jusqu'à 50% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles ne peut excéder 50%.

ARTICLE UD. 10 - Hauteur maximale des constructions

1. REGLE GENERALE

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+ 2+c)

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de la hauteur du bâti existant avant travaux).

3. MAJORATIONS

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration allant jusqu'à 50% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles ne peut excéder 50%.

ARTICLE UD. 11 - Aspect extérieur des constructions et 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.

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.

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 :

Il est rappelé que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le nu extérieur des murs, murets, grilles, 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 limite des espaces naturels ou agricoles, les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

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). Il convient de se reporter aux recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement.

5) Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme (voir pièce n°5b du dossier de PLU) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

ARTICLE UD.12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

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

Dans les secteurs concernés par les OAP « Fort L'Oiseau », « Av. du Bois Chapet », « Site de la Gendarmerie », la réalisation de stationnements devra respecter les dispositions et nombre indiqués dans en pièce n°3 du dossier de PLU sur ces secteurs.

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. Normes de stationnement pour les deux-roues

- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place
- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7. Normes de stationnement pour les véhicules électriques (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

8 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 de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. REGLE GENERALE

- Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces ~~verts~~ végétalisés (cf lexique) sur une superficie au moins égale à
 - 30% de celle du terrain en UDa
 - 40% de celle du terrain en UDb
 - 20% de celle du terrain en UDC
 - 30% de celle du terrain en UDd
 - 30% de celle du terrain en UDe
 - 10% de celle du terrain en UDF
- 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).
- Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre a minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Dans des opérations comportant plus de 25 logements, la mise en place de systèmes de collecte et de stockage sous formes de points d'apports volontaires mutualisés, enterrées ou non, sera étudiée en priorité.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

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.

ZONES UE

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

2 sous-zonages

- UEa Habitat réalisé en bande ou en blocs,
- UEb Habitat réalisé sous forme de 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 » auquel s'ajoute le quartier « les Lauriers ».

Sur l'ensemble de la Zone UE, il n'est prévu aucune création de surface de plancher en dehors des cas suivants : véranda, abri de jardin et combles aménagés en zone UEb, et combles aménagés et abri de jardin en zone UEa. Les constructions peuvent faire l'objet de reconstruction à l'identique ou d'aménagements dans les volumes existants et dans le respect de l'harmonie initiale des façades.

Il existe des règlements propres à chaque AFUL.

Les zones UEa et UEb sont gérées par des AFUL (**A**ssociation **F**oncière **U**rbaine **L**ibre). Tout propriétaire d'un bien dans les zones UEa et UEb est obligatoirement membre d'une AFUL et soumis au règlement de celle-ci. Ces AFULS veillent au maintien de l'harmonie architecturale de l'ensemble immobilier et de son affectation résidentielle.

Avant toute construction ou travaux, il devra recevoir l'avis de l'AFUL sur son projet.

RAPPELS :

- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour des monuments historiques protégés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.
- Certaines parties de la zone UE sont concernées par les périmètres de présence de vestiges archéologiques identifiées au plan des annexes diverses en pièce n°8b du dossier de PLU. Le Service Archéologique de la DRAC pourra être saisi dans le cadre d'autorisation d'urbanisme.

ZONE UEa – MAISONS EN BANDES OU EN BLOCS

ARTICLE UEa. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- les nouvelles constructions d'habitat en dehors de l'aménagement des combles et des abris de jardin,
- les nouvelles constructions d'activités économiques,
- l'accroissement extérieur en volume, en plan ou en hauteur de l'existant, sauf possibilités d'isolation par l'extérieur conformément aux dispositions des articles 9, 10 et 15.
- les dépôts
- 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.

Sur les éléments paysagers recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4.1, 4.2, 4.3, du dossier de PLU),

- ils doivent être préservés et toute construction y est interdite.

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

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UE1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe 5 du présent règlement.

▪ **Risques de remontées de nappes**

Les zones potentiellement concernées (sensibilité moyenne à forte et nappe sub-affleurante) sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Une étude de sols précisant le niveau de la nappe et les risques vis-à-vis des constructions ou fondations sera réalisée dans le cadre de projets de constructions.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Protection des espaces verts et paysagers identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux plans n°4.1, 4.2, 4.3, pour leur localisation.

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les abris de jardin
- 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 installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel,
- L'aménagement des volumes existants et le changement de destination vers une destination d'activités, à condition :
 - que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel et familial de l'habitation existante
 - 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

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

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 initiaux à la voirie ne seront pas modifiés.

ARTICLE UEa. 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement 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.

Certains réseaux communs existants passent dans les propriétés privées (voir les annexes sanitaires du P.L.U. : eau potable, assainissement (eaux usées et eaux pluviales), électricité et gaz). Tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès aux gestionnaires desdits réseaux.

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.

Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées de par un branchement particulier exécuté conformément au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées est subordonnée à une autorisation de

déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de la Santé Publique

Les piscines privées (gonflable, démontable, hors sol, pour enfant), dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées.

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 au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

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. Réseau d'énergie et de communications :

Les nouveaux 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.

IV. Gaz :

Les constructions sont obligatoirement desservies par un réseau de gaz de ville sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et raccordées au réseau public de distribution par conduite conforme.

ARTICLE UEa. 5 – Caractéristiques des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

1. REGLE GENERALE

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

1. REGLE GENERALE

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les implantations sont autorisées en continuité sur un ou deux côtés, selon leur position.
- Les abris de jardins sont autorisés à au moins 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 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est limitée à celle existante à la date d'approbation du présent PLU (2017)

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux abris de jardin
- lorsque les travaux ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur dans les limites données à l'article UEa 15. Dans le cas d'isolation de constructions situées à l'alignement, les travaux sont soumis à autorisation d'occupation du domaine public.

ARTICLE UEa. 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du présent PLU (2017)

Cette disposition ne s'applique pas lorsque les travaux ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur, dans les limites données à l'article UEa 15.

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 en **annexe 7** du présent règlement. Les briques de parement doivent être conservées ou remplacées à l'identique. Les clins doivent être blancs.

Toutes les boiseries (fenêtres, bandeaux sous toitures, poteaux ..) doivent rester blanches quel que soit le matériau utilisé (bois, PVC, métal).

Les couleurs des portes et volets seront identiques à l'existant. Elles devront être choisies parmi les couleurs définies dans **annexe 7** du présent règlement. 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, noire 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** existants sont de coloris ardoise pour les types CONDE 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 et conserver une forme rectangulaire ou carré identique à celle d'origine. Tout nouveau conduit devra être placé à moins de 2 m du faîtage.

Un maximum de **deux fenêtres de toit** uniquement 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 avant 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,

- 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 :
En mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, les clôtures pourront être réalisées avec 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. Seul un claustra de couleur bois naturel végétalisé de la largeur de la terrasse est autorisé de hauteur maximale de 2 m.
Pour les maisons type SULLY, sur la ligne séparative avant, situées au 39 et 41 Avenue Mannassé, 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 de la commune et ne devront pas empiéter sur celui-ci. Leur hauteur devra permettre la visibilité permanente et donc la sécurité des piétons et des cyclistes.

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 peuvent être remplacées, mais en gardant un aspect et une taille identiques à l'original.

Les fenêtres peuvent être transformées en portes fenêtres, uniquement en façade arrière, battantes du même nombre de vantaux que la fenêtre. Ceux-ci doivent conserver un soubassement opaque. La largeur initiale de la fenêtre doit être conservée. Les fenêtres et portes fenêtres doivent être de couleur blanche.

Les encadrements doivent également être de couleur blanche.

Les aspects de matériau peuvent être en bois, en PVC ou en 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). Les matériaux seront en bois, en PVC ou aluminium.

Les volets seront d'une couleur choisie parmi celles définies dans l'**annexe 7** 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 7** 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.

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 : bois uniquement
 - 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.
- Profondeur maximum par rapport au garage : 2 m
- Matériau : bois uniquement
- 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 uniquement,
 - la toiture sera à une pente,
 - la couverture sera assortie à celle de la maison.

Les **pergolas** à claire-voie 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 – Obligations en matière de réalisation d'aires de 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 particulière.
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.

Sur les éléments paysagers recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4.1, 4.2, 4.3, du dossier de PLU),

- ils doivent être préservés et toute construction y est interdite.

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2017

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

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) devra répondre a minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 2% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe.
- Ils devront respecter les normes en vigueur en matière de bruit.

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

ARTICLE UEb. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES

- les nouvelles constructions d'habitat 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, sauf possibilités d'isolation par l'extérieur – cf article UEb9 et UEb10 et dispositions de l'article UEb2 (vérandas, etc.)
- 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.

Sur les éléments paysagers recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4.1, 4.2, 4.3, du dossier de PLU),

- ils doivent être préservés et toute construction y est interdite.

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

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UE1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe 5 du présent règlement.

- **Risques de remontées de nappes**

Les zones potentiellement concernées (sensibilité moyenne à forte et nappe sub-affleurante) sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Une étude de sols précisant le niveau de la nappe et les risques vis-à-vis des constructions ou fondations sera réalisée dans le cadre de projets de constructions.

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Protection des espaces verts et paysagers identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux plans n°4.1, 4.2, 4.3, pour leur localisation.

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- les vérandas, les pergolas, les abris de jardins, les bûchers et les piscines (locaux techniques) 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 installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel,
- l'aménagement des volumes existants et le changement de destination vers une destination d'activités, à condition :
 - que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel et familial de l'habitation existante
 - 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.

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

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 initiaux à la voirie ne seront pas modifiés.

ARTICLE UEb. 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement 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.

Certains réseaux communs existants passent dans les propriétés privées (voir les annexes sanitaires du P.L.U. : eau potable, assainissement (eaux usées et eaux pluviales), électricité et gaz). Tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès aux gestionnaires desdits réseaux.

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.

Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées de par un branchement particulier exécuté conformément au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées est subordonnée à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de

la Santé Publique

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

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 au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

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. Réseau d'énergie et de communications :

Les nouveaux 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.

IV. Gaz :

Les constructions sont obligatoirement desservies par un réseau de gaz de ville sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et raccordées au réseau public de distribution par conduite conforme.

ARTICLE UEb. 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 6 m 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 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque les travaux ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur, dans les limites données à l'article UEb 15. Dans le cas d'isolation de constructions situées à l'alignement, les travaux sont soumis à autorisation d'occupation du domaine public.

ARTICLE UEb. 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du présent PLU (2017)

Cette disposition ne s'applique pas lorsque les travaux ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur, dans les limites données à l'article UEb 15.

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 7** du présent règlement. Les briques de parement et les clins métalliques doivent être conservés ou remplacés à l'identique. Les clins doivent être peints en blanc.

Toutes les boiseries (fenêtres, bandeaux sous toitures, poteaux devant certaines maisons) doivent rester blanches, quel que soit le matériau utilisé (bois, PVC, métal).

Il est possible pour les maisons de type EVRY, de remplacer les potelets en façade (à l'origine en bois peint en blanc) par des briques de parement pleines, de coloris identiques 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, noire 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 et conserver une forme rectangulaire ou carré identique à celle d'origine. Tout nouveau conduit devra être placé à moins de 2 m du faîtage.

Un maximum de cinq **fenêtres de toit** en façade arrière et de trois 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 et ne devra pas empiéter sur celui-ci.

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), la pose d'un grillage plastifié vert encadré de deux haies est possible. 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 ou en grillage vert assorti à la clôture située 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 de 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 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 peuvent être remplacées, mais en gardant un aspect et une taille identiques à l'original.

Les fenêtres peuvent être transformées en portes fenêtres battantes du même nombre de vantaux que la fenêtre, ceux-ci doivent conserver un soubassement opaque.

En façade avant, la largeur initiale de la fenêtre doit être conservée. Les fenêtres et portes fenêtres doivent être de couleur blanche. Le matériau peut être en bois, en PVC ou en aluminium. Le vitrage doit être sans effet miroir.

En façade arrière, l'agrandissement d'une ouverture existante ou la création d'une ouverture supplémentaire est autorisée. Les fenêtres, portes-fenêtres ou baies vitrées doivent être de couleur blanche. Le matériau peut être en bois, en PVC ou en aluminium. Le vitrage doit être sans effet miroir. une telle modification d'ouverture existante ou création d'ouverture nouvelle nécessite une autorisation d'urbanisme.

5.4. Volets :

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

Sur une ouverture existante, ils peuvent être remplacés, mais avec un aspect identique (lames, taille). Le matériau peut être en bois, PVC ou aluminium. Ils seront d'une couleur choisie parmi celles définies dans l'annexe 7 du présent règlement. La couleur des ferrures sera 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.

Sur une ouverture existante modifiée ou une nouvelle ouverture (voir conditions §5.3 Fenêtre et portes-fenêtres), si les dimensions de l'ouverture ne permettent pas la pose de volets battants, lames américaines, identiques aux volets existants, les volets roulants blancs sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie. De plus, un volet battant fixe, non opérationnel, sera placé de part et d'autre de la baie pour conserver l'aspect architectural. Ces volets seront identiques à ceux d'origine.

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 7 du présent règlement

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: bois uniquement ;
 - 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.

Le local technique doit être caché et éloigné des voisins pour limiter le bruit, conformément aux règles en vigueur relatives aux bruits de voisinage.

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 uniquement,
 - 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 – Obligations en matière de réalisation d'aires de 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 particulière 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 ayant un sous-sol d'origine.

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.

Sur les éléments paysagers recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4.1, 4.2, 4.3, du dossier de PLU),

- ils doivent être préservés et toute construction y est interdite.

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) devra répondre a minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 2% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe,
- Ils devront respecter les normes en vigueur en matière de bruit.

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.

ZONES UF

CARACTÈRE ET VOCATION 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.

Trois sous-secteurs UFa, UFb, UFc se distinguent par des emprises au sol distinctes (article 9).

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Des majorations de la constructibilité sont possibles dans le cas de réalisation de constructions performantes en termes d'énergie (application de l'article L151.28 3°).
- Certaines parties de la zone UF sont concernées par les périmètres de présence de vestiges archéologiques identifiées au plan des annexes diverses en pièce n°8b du dossier de PLU. Le Service Archéologie de la DRAC pourra être saisi dans le cadre d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UF. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- 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

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UF1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe 5 du présent règlement.

▪ **Risques de remontées de nappes**

Les zones potentiellement concernées (sensibilité moyenne à forte et nappe sub-affleurante) sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Une étude de sols précisant le niveau de la nappe et les risques vis-à-vis des constructions ou fondations sera réalisée dans le cadre de projets de constructions.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Dans les secteurs concernés par les servitudes de protection de l'aqueduc de la vanne**

Les constructions et aménagements seront limités et devront respecter les dispositions et effets de la servitude de protection dans les périmètres rapprochés et éloignés le long de l'aqueduc. Ces dispositions figurent en pièce n°6 du dossier de PLU.

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- 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,
- les constructions à usage d'équipements ou établissements médico-sociaux et les hébergements qui y sont associés
- 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.

ARTICLE UF. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès (cf lexique) :

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. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

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.

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 voies nouvelles publiques et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d'1 trottoir d'au moins 1,40 m de largeur).

Toutefois, cette emprise, réalisée en chaussée partagée, pourra être réduite à :

- un minimum de 3.50 m si elle ne dessert qu'un seul logement
- un minimum de 5 m si elle dessert entre 2 et 5 logements ou activités de moins de 200 m² de SP.

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.

ARTICLE UF. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable d'assainissement 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 :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de

recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
Le pétitionnaire se référera au règlement du service public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

Aucun déversement d'effluent dans le réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

Eaux usées

- Les eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

- Les eaux non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public

compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

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. Réseau d'énergie et de communications :

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UF. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. REGLE GENERALE

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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle du cas général, 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.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, sous réserve d'une autorisation spécifique en cas de surplomb du domaine public et dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

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

1. REGLE GENERALE

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 m en UFa
- 5 mètres en UFb et UFc

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. 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.
2. Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle du cas général, 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.
3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

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 dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux)

ARTICLE UF. 9 - Emprise au sol des constructions

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes) ne peut excéder :

- 75 % de l'unité foncière en UFa
- 40% de l'unité foncière en UFb
- 30% de l'unité foncière en UFc

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

3. MAJORATIONS

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

ARTICLE UF. 10 - Hauteur maximale des constructions

1. REGLE GENERALE

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de la hauteur du bâti existant avant travaux).

3. MAJORATIONS

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

ARTICLE UF. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.

Il est rappelé que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

En limite des espaces naturels ou agricoles, les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

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). Il convient de se reporter aux recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE UF.12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Afin d'assurer 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. Normes de stationnement pour les deux-roues

- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place
- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

8. Normes de stationnement pour les véhicules électriques (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

9 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 de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

50 % des marges de recul par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

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.

Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.

ARTICLE UF. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre a minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Dans des opérations comportant plus de 25 logements, la mise en place de systèmes de collecte et de stockage sous formes de points d'apports volontaires mutualisés, enterrées ou non, sera étudiée en priorité.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

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.

ZONES UG

CARACTÈRE ET VOCATION 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 ».

Elle a vocation à accueillir des programmes d'équipements d'intérêt général destinés à favoriser le développement de ces activités.

L'aménagement de la zone prendra en compte les prescriptions des articles L111.6 à L111.8 du Code de l'Urbanisme, relatif au traitement des entrées de ville, le long de la RD191.

Cette zone comporte un sous-secteur UGa pour lequel sont autorisées les constructions liées aux commerces.

Le site identifié au document graphique fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et dénommée « Site de la Gendarmerie »

RAPPELS :

- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour de monuments historiques protégés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Des majorations de la constructibilité sont possibles dans le cas de réalisation de logements sociaux et de constructions performantes en termes d'énergie (application de l'article L151.28 2° et 3°).
- Certaines parties de la zone UG sont concernées par les périmètres de présence de vestiges archéologiques identifiées au plan des annexes diverses en pièce n°8b du dossier de PLU. Le Service Archéologie de la DRAC pourra être saisi dans le cadre d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UG.1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles 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 à vocation de commerces sauf en UGa,
- Les nouvelles constructions et installations à vocation de bureaux, d'artisanat

Sur les éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU (voir pièces n°4.1, 4.2, 4.3, 4.4 et 5b du dossier de PLU).

- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié, au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme.

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

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UG1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe 5 du présent règlement.

- **Risques de remontées de nappes**

Les zones potentiellement concernées (sensibilité moyenne à forte et nappe sub-affleurante) sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Une étude de sols précisant le niveau de la nappe et les risques vis-à-vis des constructions ou fondations sera réalisée dans le cadre de projets de constructions.

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151.19 du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux plans n°4.1, 4.2, 4.3, et 4.4 et à la pièce n°5b du dossier de PLU.

- **Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de l'Essonne)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction (ex : respect de la cote de niveau minimale du 1^{er} plancher, etc.). Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi figurant en pièce n°6 du dossier de PLU. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées en annexe 6 du présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Dans le cas d'une zone humide avérée, pourront notamment être refusées ou soumises à des conditions particulières :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

▪ **Dans les secteurs concernés par les servitudes de protection de l'aqueduc de la vanne**

Les constructions et aménagements seront limités et devront respecter les dispositions et effets de la servitude de protection dans les périmètres rapprochés et éloignés le long de l'aqueduc. Ces dispositions figurent en pièce n°6 du dossier de PLU.

▪ **Proximité des canalisations de transports de gaz**

Dans les zones de dangers liées à des canalisations de transports de gaz identifiées dans les servitudes en pièce n°6 du dossier de P.L.U, des conditions et restrictions à l'utilisation des sols sont apportées et définies dans le cadre de la servitude d'utilité publique « I3 » selon la zone de danger identifiée. Il s'agit notamment de :

- **Dans les zones concernées par les dangers** : informer les gestionnaires de la canalisation le plus en amont possible ;
- **De contraintes constructives pour les ERP et IGH** conformément aux dispositions de l'arrêté n°2015/PREF/DRCLE/BEPAFI/SSPILL/909 du 4 décembre 2015

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux équipements d'intérêt général, notamment en ce qui concerne les taches de gestion, de maintenance et de surveillance, et qu'elles soient réalisées à au moins 50m des constructions et installations existantes du centre hippique (rue Paul Cézanne).
- 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.
- Les constructions et installations nouvelles à vocation agricoles, forestières.

3 - Sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sur la « Site de la Gendarmerie » dont la délimitation est reportée aux documents graphiques :

- les constructions à usage d'équipements publics et services collectifs d'intérêt général
- les constructions à usage d'habitations liées à ces équipements et services d'intérêt général

ARTICLE UG. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès (cf LEXIQUE) :

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.

Dans le secteur concerné par l'OAP « Site de la Gendarmerie », les aménagements d'accès devront respecter les principes énoncés dans cette OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

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.

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.

Dans le secteur concerné par l'OAP « Site de la Gendarmerie », les aménagements de voie nouvelle devront respecter les principes énoncés dans cette OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d'1 trottoir d'au moins 1,40 m de largeur).

Toutefois, cette emprise, réalisée en chaussée partagée, pourra être réduite à :

- un minimum de 3.50 m si elle ne dessert qu'un seul logement
- un minimum de 5 m si elle dessert entre 2 et 5 logements ou activités de moins de 200 m² de SP.

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 50 m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

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 50 m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

ARTICLE UG. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement 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 :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire se référera au règlement du service public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

Aucun déversement d'effluent dans le réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

Eaux usées

- Les eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

- Les eaux non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.
En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.
Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'un convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

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. Réseau d'énergie et de communications :

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UG.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de marge de recul fixée au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

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.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, sous réserve d'une autorisation spécifique en cas de surplomb du domaine public et dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

Les ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

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

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.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

Les constructions principales nouvelles accueillant une population permanente (habitat) devront respecter la zone non aedificandi de 50 m autour des constructions et installations existantes du centre hippique (rue Paul Cézanne), indiquée dans les OAP et sur le règlement graphique.

Les ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général pourront être implantés en limite ou en retrait.

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

En UG :

Non réglementée

En UGa :

L'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes), ne peut excéder 30 % de l'unité foncière et devra respecter les dispositions du PPRI figurant en pièce n°6 du dossier de PLU.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés, dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

ARTICLE UG. 10 - Hauteur maximale des constructions

1. REGLE GENERALE

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie des façades pourront être autorisés dans la limite fixée à l'article 15 (5% de de la hauteur du bâti existant avant travaux).
- les ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

3. MAJORATIONS

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

ARTICLE UG. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Une partie de 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.

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.

Il est rappelé que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

En limite des espaces naturels ou agricoles, les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

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). Il convient de se reporter aux recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU : Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme (voir pièce n°5b du dossier de PLU) doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.

ARTICLE UG.12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Afin d'assurer 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

3. 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.

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. Normes de stationnement pour les deux-roues

- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place
- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

6. Normes de stationnement pour les véhicules électriques (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

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 de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

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.

Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.

ARTICLE UG. 14 - Coefficient d'occupation du sol :

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre a minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Dans des opérations comportant plus de 25 logements, la mise en place de systèmes de collecte et de stockage sous formes de points d'apports volontaires mutualisés, enterrées ou non, sera étudiée en priorité.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

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.

ZONES UH

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UHa 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.

La zone UHb correspond au site dit « La Remise du Rousset ».

Il s'agit d'un secteur communal aménagé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble conçue dans l'esprit d'un quartier durable.

Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat. 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 25% de logements sociaux).

RAPPELS :

- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection (500 mètres) autour d'un monument historique protégé.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Des majorations de la constructibilité sont possibles dans le cas de réalisation de logements sociaux et de constructions performantes en termes d'énergie (application de l'article L151.28 2° et 3°).
- Certaines parties des zones UH sont concernées par les périmètres de présence de vestiges archéologiques identifiées au plan des annexes diverses en pièce n°8b du dossier de PLU. Le Service Archéologie de la DRAC pourra être saisi dans le cadre d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UH. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- 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.

En UHb, sont de plus interdites :

- Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier,

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

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE UH1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe 5 du présent règlement.

- **Risques de remontées de nappes**

Les zones potentiellement concernées (sensibilité moyenne à forte et nappe sub-affleurante) sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Une étude de sols précisant le niveau de la nappe et les risques vis-à-vis des constructions ou fondations sera réalisée dans le cadre de projets de constructions.

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées en annexe 6 du présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Dans le cas d'une zone humide avérée, pourront notamment être refusées ou soumises à des conditions particulières :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

▪ **Proximité des canalisations de transports de gaz**

Dans les zones de dangers liées à des canalisations de transports de gaz identifiées dans les servitudes en pièce n°6 du dossier de P.L.U, des conditions et restrictions à l'utilisation des sols sont apportées et définies dans le cadre de la servitude d'utilité publique « I3 » selon la zone de danger identifiée. Il s'agit notamment de :

- **Dans les zones concernées par les dangers** : informer les gestionnaires de la canalisation le plus en amont possible ;
- **De contraintes constructives pour les ERP et IGH** conformément aux dispositions de l'arrêté n°2015/PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/909 du 4 décembre 2015

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

En UHa :

- 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,

En UHb :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, pour lesquelles, toute opération est conditionnée par la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Les activités commerciales, artisanales, bureaux et services à condition que la superficie consacrée à ces activités ne dépasse pas la moitié de celle de l'habitation à laquelle elles sont rattachées.

ARTICLE UH. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès (cf LEXIQUE) :

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. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

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.

II - Voirie :

Les voies nouvelles publiques et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons,

cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d'1 trottoir d'au moins 1,40 m de largeur).

Toutefois, cette emprise, réalisée en chaussée partagée, pourra être réduite à :

- un minimum de 3.50 m si elle ne dessert qu'un seul logement
- un minimum de 5 m si elle dessert entre 2 et 5 logements ou activités de moins de 200 m² de SP.

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.

ARTICLE UH. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement 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 :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire se référera au règlement du service public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

Aucun déversement d'effluent dans le réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

Eaux usées

- Les eaux domestiques
Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol

du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.
Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

- Les eaux non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.
En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

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. Réseau d'énergie et de communications :

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UH. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. REGLE GENERALE

En UHa : Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres depuis l'alignement de la voie.

En UHb : Sauf si une marge de reculement obligatoire est identifiée aux documents graphiques, les constructions seront implantées à l'alignement de la voie ou en retrait minimal de 6 m par rapport à ce dernier.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, sous réserve d'une autorisation spécifique en cas de surplomb du domaine public et dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

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

1. REGLE GENERALE

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 **en UHa**
- égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres, **en UHb**

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

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

1. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un gabarit R+3+C, en UHa
- 13 mètres au faitage en UHb, avec un gabarit R+2+C.

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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties à la règle générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3. MAJORATIONS

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration allant jusqu'à 50% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles ne peut excéder 50%.

ARTICLE UH. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La zone est concernée par un périmètre de protection de monuments historiques ; ainsi tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans ce périmètre.

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.

Il est rappelé que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

En limite des espaces naturels ou agricoles, les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

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). Il convient de se reporter aux recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE UH.12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Afin d'assurer 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. Normes de stationnement pour les deux-roues

- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place
- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7. Normes de stationnement pour les véhicules électriques (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

8. 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 de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. REGLE GENERALE

En UHa :

- Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces végétalisés (cf lexique) sur une superficie au moins égale à 30 % de celle du terrain.
- 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).
- Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.
- 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.

En UHb :

- Les espaces libres communs doivent être plantés.
- En limite des zones agricoles ou naturelles, les limites de propriété ou les franges urbaines de la zone seront traitées avec une bande paysagère d'au moins 2 m de largeur.
- Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UH. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre a minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Dans des opérations comportant plus de 25 logements, la mise en place de systèmes de collecte et de stockage sous formes de points d'apports volontaires mutualisés, enterrées ou non, sera étudiée en priorité.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

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 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU1

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Ces zones correspondent au site dit « Le Champoreux ».

Il s'agit d'un secteur non aménagé mais destiné à l'être dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la globalité de chacune des zones.

Elles ont vocation à accueillir à terme principalement de l'habitat. Elles pourront accueillir une mixité des fonctions (commerces, équipements) et une mixité sociale (ainsi toute opération est conditionnée par la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux).

Toutefois, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une adaptation (modification) du PLU.

L'aménagement de la zone prendra en compte les prescriptions des articles L. 111-6 à L111.8 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.

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Des majorations de la constructibilité sont possibles dans le cas de réalisation de logements sociaux et de constructions performantes en termes d'énergie (application de l'article L151.28 2° et 3°).

ARTICLE AU1. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- **Toute construction, aménagement et installation qui pourraient compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone** en dehors des ouvrages et installations d'intérêt collectif et les constructions légères et installations agricoles ou à l'entretien naturel des sites sont autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement global à termes de chacune des zones.

ARTICLE AU1. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE AU1.1,

Seuls les ouvrages et installations d'intérêt collectif et les constructions légères et installations agricoles ou à l'entretien naturel des sites sont autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement global à termes de chacune des zones.

ARTICLE AU1. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès (cf Lexique) :

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. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

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.

II - Voirie :

Les voies nouvelles publiques et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

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.

ARTICLE AU1. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement 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 :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire se référera au règlement du service public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

Aucun déversement d'effluent dans le réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivités compétente.

Eaux usées

- Les eaux domestiques
Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

- Les eaux non domestiques
Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de la Santé Publique.
Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.
En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'un convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

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. Réseau d'énergie et de communications :

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE AU1. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. REGLE GENERALE

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 AU1. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. REGLE GENERALE

Les constructions seront implantées soit sur l'une des limites séparatives, soit en retrait minimal de 6 m si elles comportent des ouvertures créant des vues directes (cf lexique) et 2,50 si elles n'en comportent pas.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 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

1. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage ou 9 m à l'acrotère, avec un gabarit de R+2.

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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. MAJORATIONS

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration allant jusqu'à 50% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Les secteurs concernés sont localisés sur les documents graphiques réglementaires.

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Il est par ailleurs précisé que le cumul des majorations possibles ne peut excéder 50%.

ARTICLE AU1. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.

Il est rappelé que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

En limite des espaces naturels ou agricoles, les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

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). Il convient de se reporter aux recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE AU1.12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Afin d'assurer 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 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 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. Normes de stationnement pour les deux-roues

- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place
- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

6. Normes de stationnement pour les véhicules électriques (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

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 de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 et dispositions diverses :

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 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. REGLE GENERALE

- Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces végétalisés (cf lexique) sur une superficie au moins égale à 30% de celle du terrain.
- 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).
- Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.
- Dans le cas de construction à usage d'activités économiques, le stockage de matériaux et les aires de stationnement automobile seront masqués à la vue à partir des espaces publics par des plantations à feuillage persistant.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE AU1. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE AU1. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre a minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe 4.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Dans des opérations comportant plus de 25 logements, la mise en place de systèmes de collecte et de stockage sous formes de points d'apports volontaires mutualisés, enterrées ou non, sera étudiée en priorité.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

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.

ZONE AU2

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 à dominante résidentielle, assurant la bonne desserte par les réseaux et voies.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, figurant en pièce n°3 du dossier de PLU sur le site « Zone AU2 : Entre deux voies »

Toutefois, elle permet le maintien de l'activité équestre existante et les constructions nécessaires à l'activité dans l'attente d'une urbanisation complète du site à terme.

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Des majorations de la constructibilité sont possibles dans le cas de réalisation de constructions performantes en termes d'énergie (application de l'article L151.28 3°).

ARTICLE AU2. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- **Toute construction, aménagement et installation qui pourraient compromettre le respect des OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU** en dehors des ouvrages et installations d'intérêt collectif et les constructions légères et installations agricoles ou à l'entretien naturel des sites sont autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement à terme.
 - 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,
- **Dans un périmètre de 50m autour des installations du centre hippique**, identifié sur les règlements graphiques en pièce n°4 du dossier de PLU, les constructions principales nouvelles sont interdites.

ARTICLE AU2. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE AU2.1,

1 - Sous réserve du respect des OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU (Zone AU2 : Entre deux voies), permettant une desserte adaptée des zones par les voies et réseaux ;

Seuls les ouvrages ou installations d'intérêt collectif, les constructions et installations liées au centre équestre existant, ou à l'entretien naturel du site sont autorisées.

2 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe 5 du présent règlement.

- **Risques de remontées de nappes**

Les zones potentiellement concernées (sensibilité moyenne à forte et nappe sub-affleurante) sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Une étude de sols précisant le niveau de la nappe et les risques vis-à-vis des constructions ou fondations sera réalisée dans le cadre de projets de constructions.

- **Isolément acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

3 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient réalisées dans le respect des OAP « Siet en rte deux Voies » figurant en pièce n°3 du PLU et qu'elles soient réalisées à au moins 50m des constructions et installations existantes du centre hippique.
- 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 ou équestres, de commerces.

ARTICLE AU2. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les conditions d'accès et de desserte devront respecter les dispositions des OAP « Zone AU2 : Entre deux voies » figurant en pièce n°3 du dossier de PLU .

I - Accès (cf Lexique) :

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. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

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.

II - Voirie :

Les voies nouvelles publiques et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d' 1 trottoir d'au moins 1,40 m de largeur).

Toutefois, cette emprise, réalisée en chaussée partagée, pourra être réduite à :

- un minimum de 3.50 m si elle ne dessert qu'un seul logement
- un minimum de 5 m si elle dessert entre 2 et 5 logements ou activités de moins de 200 m² de SP.

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.

ARTICLE AU2. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement 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 :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au

pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
Le pétitionnaire se référera au règlement du service public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

Aucun déversement d'effluent dans le réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

Eaux usées

- Les eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

- Les eaux non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'un convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

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. Réseau d'énergie et de communications :

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE AU2. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. REGLE GENERALE

Les constructions seront implantées à l'alignement de la voie ou en retrait minimal de 6 m par rapport à ce dernier.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, sous réserve d'une autorisation spécifique en cas de surplomb du domaine public et dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

ARTICLE AU2. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. REGLE GENERALE

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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).
- Les constructions principales devront respecter la zone non aedificandi de 50 m autour des constructions et installations existantes du centre hippique, indiquée dans les OAP et sur le règlement graphique.

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

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes) ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

3. MAJORATIONS

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

ARTICLE AU2. 10 - Hauteur maximale des constructions

1. REGLE GENERALE

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 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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties à la règle générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3. MAJORATIONS

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 allant jusqu'à 30% de la volumétrie constructible, définie à partir des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

ARTICLE AU2. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.

Il est rappelé que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

En limite des espaces naturels ou agricoles, les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

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). Il convient de se reporter aux recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE AU2.12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Afin d'assurer 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 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. Normes de stationnement pour les deux-roues

- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

7. Normes de stationnement pour les véhicules électriques (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

8 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 de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1. REGLE GENERALE

- Les surfaces libres de toute construction, doivent être aménagées en espaces végétalisés (cf lexique) sur une superficie au moins égale à 30 % de celle du terrain
- 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).
- Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujetties aux dispositions précédentes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE AU2. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE AU2. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre a minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Dans des opérations comportant plus de 25 logements, la mise en place de systèmes de collecte et de stockage sous formes de points d'apports volontaires mutualisés, enterrées ou non, sera étudiée en priorité. Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

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.

ZONE AU3

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au site dit « Montvrain – Secteur II ».

Il s'agit d'un secteur communal à aménager dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'une urbanisation maîtrisée.

Cette zone 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.

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Des majorations de la constructibilité sont possibles dans le cas de réalisation de logements sociaux et de constructions performantes en termes d'énergie (application de l'article L151.28 2° et 3°).
- Certaines parties de la zone AU3 sont concernées par les périmètres de présence de vestiges archéologiques identifiées au plan des annexes diverses en pièce n°8b du dossier de PLU. Le Service Archéologie de la DRAC pourra être saisi dans le cadre d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE AU3. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- 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 AU3. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Sous réserve d'un aménagement permettant une desserte adaptée des zones par les voies et réseaux ;

- 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,

2 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe 5 du présent règlement.

▪ Risques de remontées de nappes

Les zones potentiellement concernées (sensibilité moyenne à forte et nappe sub-affleurante) sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Une étude de sols précisant le niveau de la nappe et les risques vis-à-vis des constructions ou fondations sera réalisée dans le cadre de projets de constructions.

▪ Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

3 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient strictement nécessaires aux activités économiques, notamment en ce qui concerne les tâches de gestion, de maintenance et de surveillance,
- les constructions à usage hôtelier, d'équipements ou établissements médico-sociaux et les hébergements qui y sont associés
- 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,

ARTICLE AU3. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès (cf lexique) :

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. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

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.

II - Voirie :

Les voies nouvelles publiques et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Toute voie doit avoir une emprise minimale de 8 m (composée à minima d'une chaussée permettant le croisement des véhicules et d'1 trottoir d'au moins 1,40 m de largeur).

Toutefois, cette emprise, réalisée en chaussée partagée, pourra être réduite à :

- un minimum de 3.50 m si elle ne dessert qu'un seul logement
- un minimum de 5 m si elle dessert entre 2 et 5 logements ou activités de moins de 200 m² de SP.

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.

ARTICLE AU3. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement 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 :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire se référera au règlement du service public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

Aucun déversement d'effluent dans le réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

Eaux usées

- Les eaux domestiques
Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté

à la nature et aux caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

- Les eaux non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

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. Réseau d'énergie et de communications :

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE AU3. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. REGLE GENERALE

Sauf si une marge de recul obligatoire figure aux documents graphiques, les constructions seront implantées à l'alignement de la voie ou en retrait minimal de 7 m par rapport à ce dernier.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, sous réserve d'une autorisation spécifique en cas de surplomb du domaine public et dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

ARTICLE AU3. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. REGLE GENERALE

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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

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

Non Réglementée

ARTICLE AU3. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.

Il est rappelé que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

En limite des espaces naturels ou agricoles, les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

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). Il convient de se reporter aux recommandations figurant en annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE AU3.12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Afin d'assurer 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. Normes de stationnement pour les deux-roues

- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,5 m² par logement dans les autres cas
- Pour les constructions à destination d'activités autorisées :
 - 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place
- Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

8. Normes de stationnement pour les véhicules électriques (Loi applicable au 1er janvier 2017)

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

Capacité d'accueil (nombre de places pour automobiles et 2-roues motorisés)	Bâtiment d'habitation	Bâtiment activités	Bâtiment accueillant un service public	Commerce
Jusqu'à 40 places	50 % des places	10 % des places	10 % des places	5 % des places
Au-delà	75 % des places	20 % des places	20 % des places	10 % des places

9 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 de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

En limite des zones agricoles ou naturelles, les limites de propriété ou les franges urbaines de la zone seront traitées avec une bande paysagère d'au moins 2 m de largeur.
Les plantations seront choisies en fonction des plantes recommandées ou à éviter dont une liste figure en annexe 3 du présent règlement.

ARTICLE AU3. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE AU3. 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre a minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Elle doit avoir une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue.
- Dans des opérations comportant plus de 25 logements, la mise en place de systèmes de collecte et de stockage sous formes de points d'apports volontaires mutualisés, enterrées ou non, sera étudiée en priorité.
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

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 IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONES 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.

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Certaines parties de la zone A sont concernées par les périmètres de présence de vestiges archéologiques identifiées au plan des annexes diverses en pièce n°8b du dossier de PLU. Le Service Archéologie de la DRAC pourra être saisi dans le cadre d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE A. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES

Toutes occupations du sol qui ne seraient pas liées à l'agriculture et l'exploitation agricole ou à des services et équipements d'intérêt collectif, et notamment :

- Les activités industrielles, commerciales et artisanales, et de bureaux
- Les entrepôts non liés à l'activité agricole.
- Les constructions à usage forestier,
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier,
- Les constructions d'habitation qui ne sont pas nécessaires 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

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE A1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe 5 du présent règlement.

▪ **Risques de remontées de nappes**

Les zones potentiellement concernées (sensibilité moyenne à forte et nappe sub-affleurante) sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Une étude de sols précisant le niveau de la nappe et les risques vis-à-vis des constructions ou fondations sera réalisée dans le cadre de projets de constructions.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées en annexe 6 du présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Dans le cas d'une zone humide avérée, pourront notamment être refusées ou soumises à des conditions particulières :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

▪ **Dans les secteurs concernés par les servitudes de protection de l'aqueduc de la vanne**

Les constructions et aménagements seront limités et devront respecter les dispositions et effets de la servitude de protection dans les périmètres rapprochés et éloignés le long de l'aqueduc. Ces dispositions figurent en pièce n°6 du dossier de PLU.

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, et des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

En A1 :

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, sous réserve d'être :
 - o nécessaires à l'activité agricole
 - o d'être situées à proximité des bâtiments agricoles (moins de 50 m), sauf indications contraires liées à l'exploitation d'une installation classée pour l'environnement

En A2 :

- les ouvertures et exploitations de carrières, à condition qu'elles prennent des dispositions pour s'inscrire dans le site et l'environnement naturel.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol, considérées comme le prolongement de l'activité de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être liés à l'activité de carrière ou au réaménagement d'anciennes carrières ;

ARTICLE A. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement 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 :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire se référera au règlement du service public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

Aucun déversement d'effluent dans le réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

Eaux usées

- Les eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

- Les eaux non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

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. Réseau d'énergie et de communications :

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE A. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. REGLE GENERALE :

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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées avec retrait minimum de 2 mètres de l'alignement des voies
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, sous réserve d'une autorisation spécifique en cas de surplomb du domaine public et dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

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

1. REGLE GENERALE :

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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

Les ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général pourront être implantées en limite ou en retrait.

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.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.

Il est rappelé que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

ARTICLE A.12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de 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 des articles L113.1 et L113.2 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.341-1 et suivants du Code Forestier.

Sauf application des dispositions 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.

ARTICLE A. 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre a minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENEUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe 4.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

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.

ZONES N

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

Les zones N 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 paysager et écologique.

Une zone Ng correspond au secteur naturel du golf de Chevannes.

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément au code de l'Urbanisme, en application de la délibération du 20 septembre 2007
- Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2014.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Certaines parties de la zone N sont concernées par les périmètres de présence de vestiges archéologiques identifiées au plan des annexes diverses en pièce n°8b du dossier de PLU. Le Service Archéologie de la DRAC pourra être saisi dans le cadre d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE N. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol non prévus à l'article 2, sauf ceux liés à l'entretien ou à la gestion des bois, aux exploitations forestières, et ceux liés à l'exploitation ou à la gestion des eaux et des milieux aquatiques, ou au bon fonctionnement de la voie ferrée.

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

SONT AUTORISEES LES OCCUPATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE N1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées en annexe 5 du présent règlement.

▪ **Risques de remontées de nappes**

Les zones potentiellement concernées (sensibilité moyenne à forte et nappe sub-affleurante) sont identifiées à titre d'information en annexe n°8 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Une étude de sols précisant le niveau de la nappe et les risques vis-à-vis des constructions ou fondations sera réalisée dans le cadre de projets de constructions.

▪ **Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi de l'Essonne)**

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction (ex : respect de la cote de niveau minimale du 1^{er} plancher de construction, etc.). Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi figurant en pièce n°6 du dossier de PLU. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe n°8b du dossier de PLU et article 2 des dispositions générales du présent règlement), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées en annexe 6 du présent règlement, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmar la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Dans le cas d'une zone humide avérée, pourront notamment être refusées ou soumises à des conditions particulières :

- les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements,

travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).

- certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides
- Les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels

▪ **Dans les secteurs concernés par les servitudes de protection de l'aqueduc de la vanne**

Les constructions et aménagements seront limités et devront respecter les dispositions et effets de la servitude de protection dans les périmètres rapprochés et éloignés le long de l'aqueduc. Ces dispositions figurent en pièce n°6 du dossier de PLU.

▪ **Dans les espaces situés dans le périmètre de l'arrêté de biotopes « Marais de Fontenay le Vicomte » ou dans les zones NATURA 2000 identifiées en pièce n°8a et 8a**

Les constructions et aménagements seront limités et devront respecter les dispositions et effets de ces recensements (arrêté et DOCOB) évoqués en pièces n°8a et 8b du PLU.

▪ **Proximité des canalisations de transports de gaz**

Dans les zones de dangers liées à des canalisations de transports de gaz identifiées dans les servitudes en pièce n°6 du dossier de P.L.U, des conditions et restrictions à l'utilisation des sols sont apportées et définies dans le cadre de la servitude d'utilité publique « I3 » selon la zone de danger identifiée. Il s'agit notamment de :

- **Dans les zones concernées par les dangers** : informer les gestionnaires de la canalisation le plus en amont possible ;
- **De contraintes constructives pour les ERP et IGH** conformément aux dispositions de l'arrêté n°2015/PREF/DRCLE/BEPAFI/SSPILL/909 du 4 décembre 2015

2 - Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés à un parc (tels que, mouvements de terre, emmarchement, jeux d'eau, aires et terrains de jeux et loisirs, parcours de santé, 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
- Les aménagements et installations légères si elles sont liées à la découverte des espaces naturels
- Les activités agricoles notamment tournées vers une production et des pratiques biologiques
- Les installations et ouvrages nécessaires et associés au fonctionnement de la voie ferrée
- L'aménagement et l'extension très limitée (voir article N9) des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- Les aménagements et installations ou constructions légères liées à l'activité du golf de Chevannes dans la zone Ng

ARTICLE N. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, ~~de collecte d'eaux usées~~, d'assainissement 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 :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable.

Tout branchement doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire se référera au règlement du service public de distribution d'eau potable.

II. Assainissement :

Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.

Aucun déversement d'effluent dans le réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

Eaux usées

- Les eaux domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être adapté à la nature et aux caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

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

- Les eaux non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément au code de la Santé Publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.)

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.
En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.
Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécial, avant leur rejet dans le réseau public.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'un convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

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. Réseau d'énergie et de communications :

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 N. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE N. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. REGLE GENERALE :

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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées avec retrait minimum de 2 mètres de l'alignement des voies
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés quelle que soit leur implantation, sous réserve d'une autorisation spécifique en cas de surplomb du domaine public et dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

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

1. REGLE GENERALE :

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.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les travaux de mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou de protection contre les rayonnements solaires en saillie de façades sont autorisés (sauf en limite séparative), dans la limite fixée à l'article 15 (5% de l'emprise du bâti existant avant travaux).

Les ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général pourront être implantés en limite ou en retrait.

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

En zone N :

L'aménagement et l'extension très limitée des bâtiments à usage d'habitation existants, dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 m² de SDP supplémentaires.

En zone Ng :

L'emprise au sol des constructions nouvelles et/ou des extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne pourra excéder 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Des constructions n'excédant pas 20 m² sont autorisées.

Ces dispositions (N et Ng) ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N. 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles de toute nature est limitée à 8 m maximum (faîtage) et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'usage de matériaux naturels et écologiques et de matériaux issus de filières locales (bois, chanvre, etc.) sont conseillés.

Il est rappelé que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 m et/ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

ARTICLE N.12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé avec des matériaux naturels et perméables assurant son intégration optimale dans l'environnement de la zone.

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 L113.1 et L113.2 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 L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

ARTICLE N. 14 - Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - PERFORMANCES ENERGETIQUES :

Toute construction nouvelle devra répondre à minima aux critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (coffret, éloignement des constructions voisines, isolation).
- Ainsi, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel. Ils seront encastrés dans les murs ou toitures.
- Il convient de rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force de la construction, sur le rythme et les dimensions des baies en les regroupant.
- Ils devront respecter les principes recommandés en annexe 4.

3. GESTION ET AIRE DE STOCKAGE DES DECHETS

- Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères,
- Le sol et les parois de ces locaux sont constitués des matériaux imperméables et imputrescibles.

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.

TITRE V :

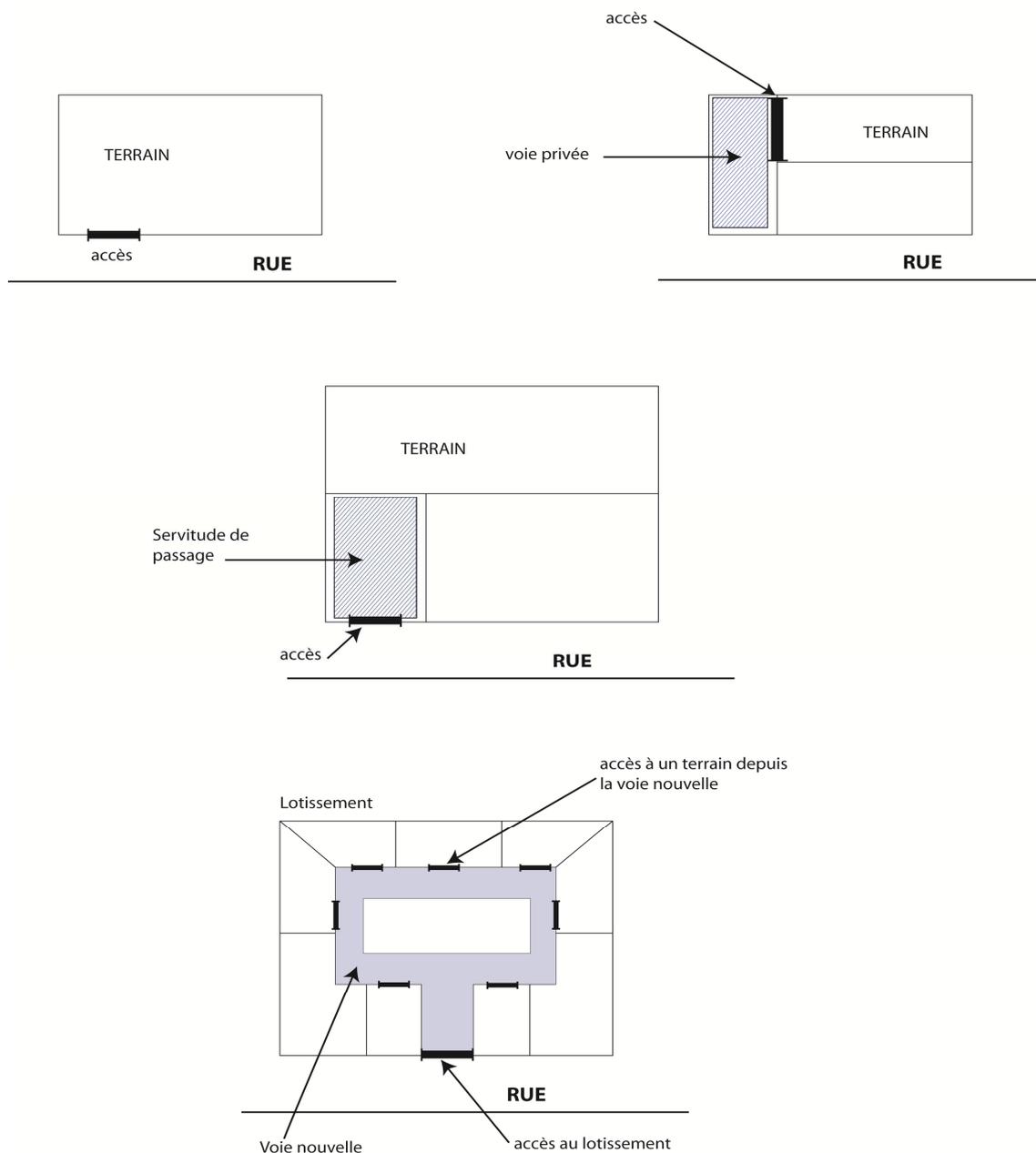
ANNEXES AU REGLEMENT

Annexe 1

LEXIQUE

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



ACROTERE :

Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

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.

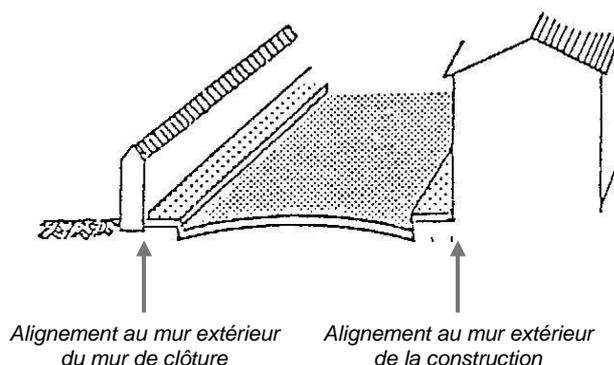
ALIGNEMENT

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.



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.

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

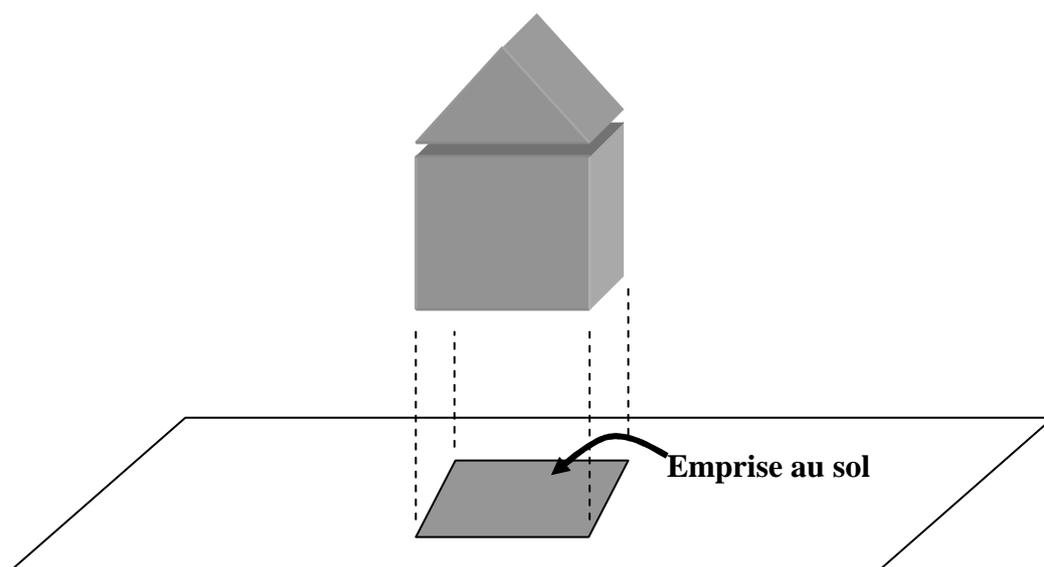
Une clôture sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL

C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



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.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ (E.B.C)

Le P.L.U. peut désigner des Espaces Boisés dits Classés au sens du Code de l'Urbanisme, Articles L113.1 et L113.2

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.).

Les dispositions relatives à ces espaces sont rappelées dans les dispositions générales du présent règlement

ESPACES VEGETALISEES (APPLICATION DES ARTICLES 13) :

Le calcul des surfaces végétalisées est pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements :

- Un coefficient de 1 pour :
 - Les espaces plantés en pleine terre,
 - Les aires de jeux non imperméabilisées
- Un coefficient de 0,5 pour :
 - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
 - Les toitures végétalisées
 - Les cheminements piétonniers ou espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
 - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

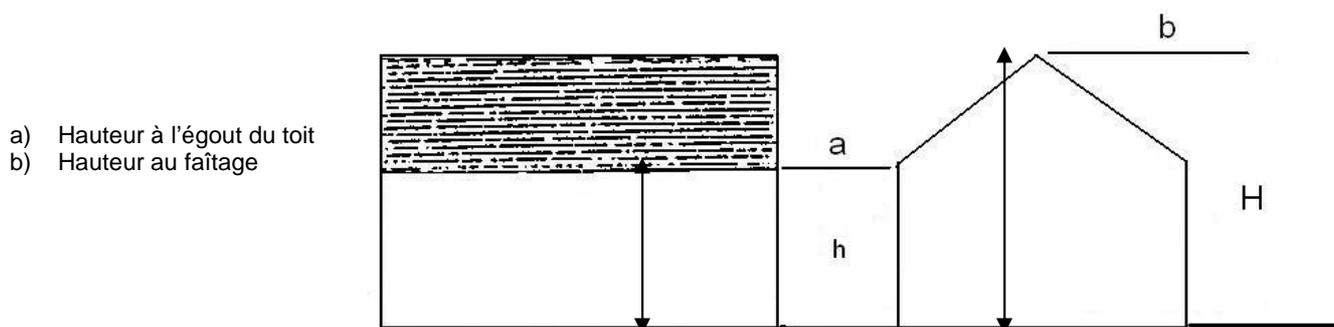
EXHAUSSEMENT DE SOL

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

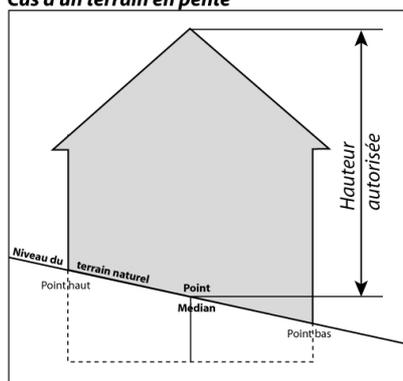
1. Sur terrain plan

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

Cas d'un terrain en pente



Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale est mesurée depuis le point médian sous l'emprise de la construction par rapport au niveau naturel du sol avant travaux, conformément au schéma ci-contre.

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).

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, situées à moins de 1,90 m du sol

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 0.50m 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 et châssis oscillo-basculants ;
- 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 :



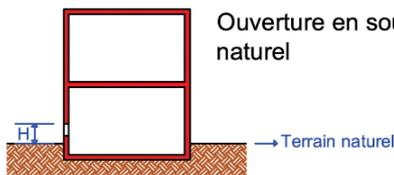
- . les fenêtres,
- . les portes-fenêtres,
- . les balcons,
- . les loggias,
- . les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel,
- . les lucarnes,
- . les fenêtres et châssis de toit.

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 0.50m 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.

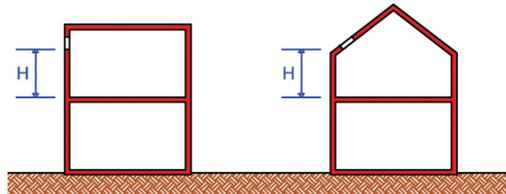
Dans ce cas les règles des façades sans vues s'appliquent

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

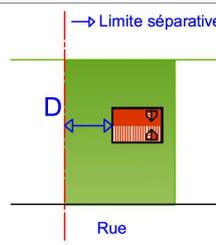
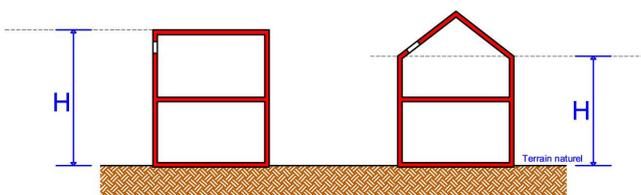
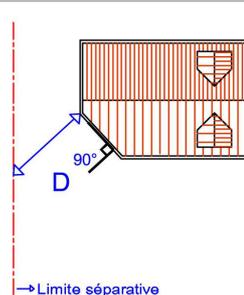
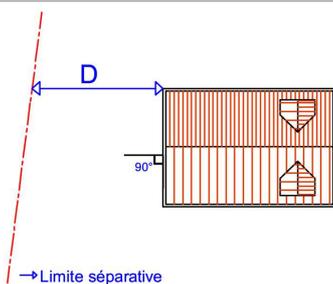
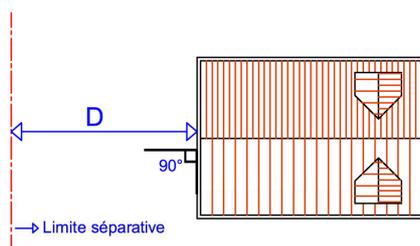


DES EXCEPTIONS

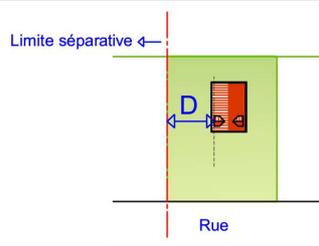
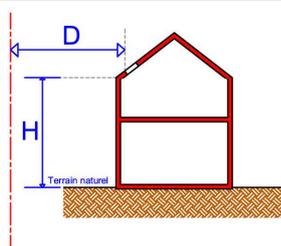
ARTICLE 7 - VUES - Modalités de calcul



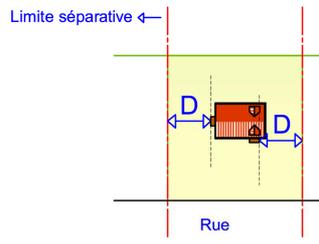
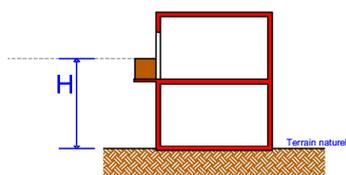
D = distance minimale



Cas d'une lucarne
ou d'un châssis de toit

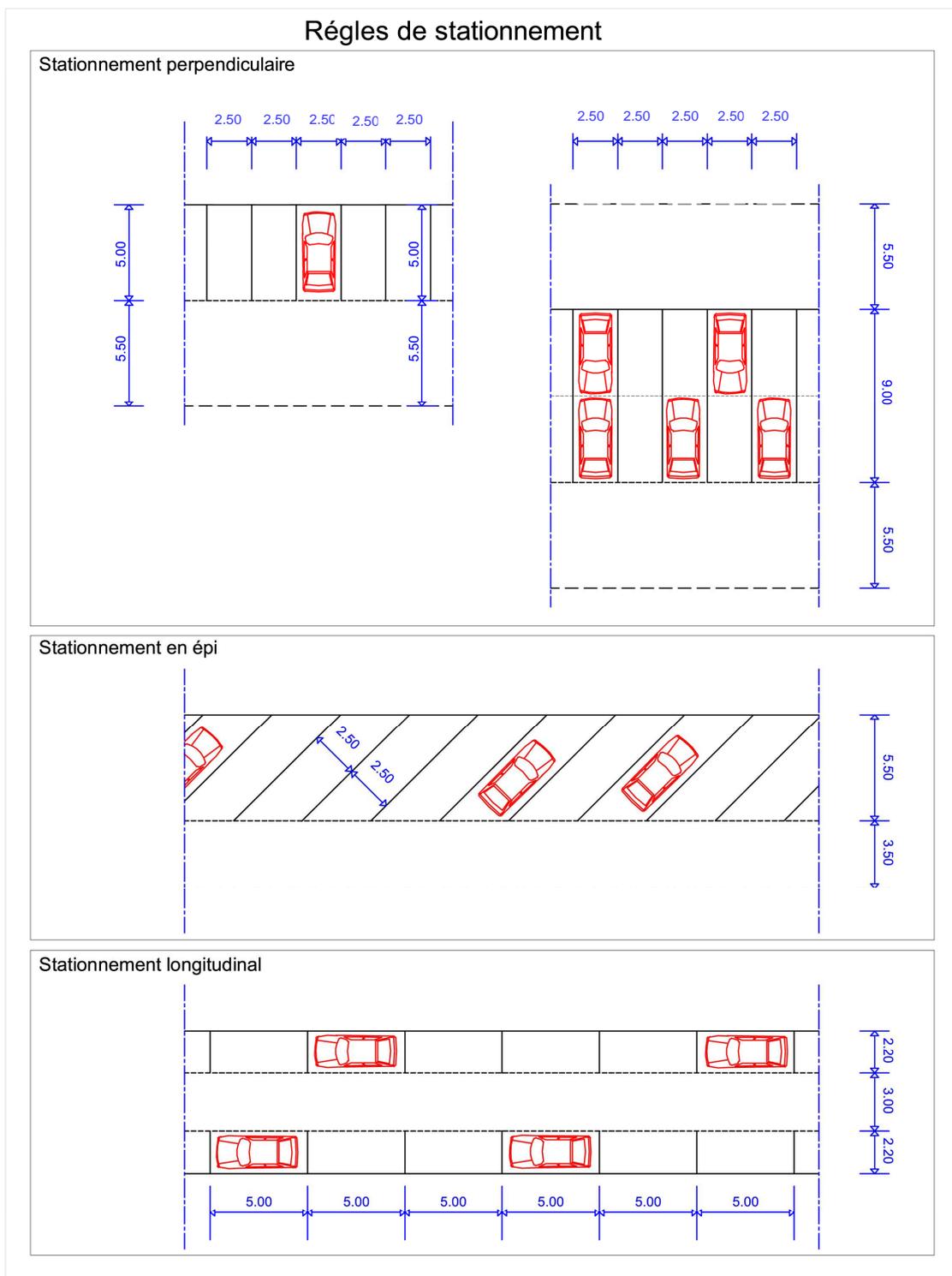


Cas d'un balcon



STATIONNEMENT

Normes applicables au stationnement réalisé en aérien



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.

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.

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.

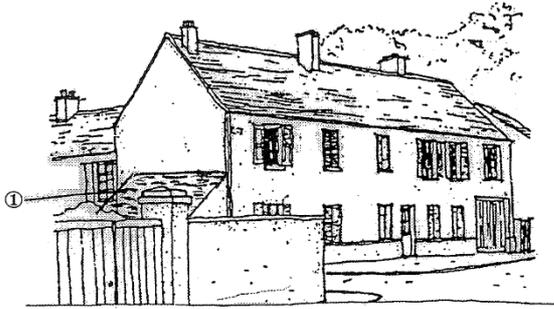
VOIRIE

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

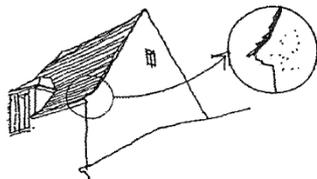
Annexe 2

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES EN ZONE UA DU CENTRE VILLE

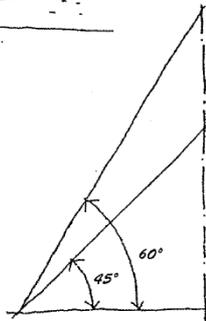
Les toitures



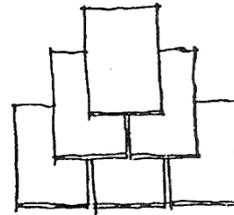
Les toitures doivent être à deux pentes assez prononcées (45° et au delà) pentes nécessaires à l'emploi des tuiles petit moule, plates, en terre cuite (65 au m²).
Le toit a un versant ① à la même pente et même matériaux.



Pente de toiture 60°

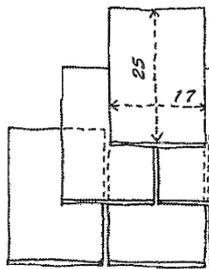


Tuiles :
Phalempin - Lambert -
Beaulieu - Aubois...



Pente 45° : tuile plate petit moule.

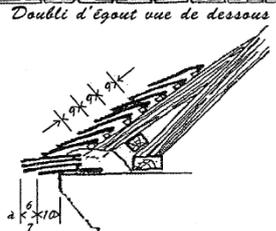
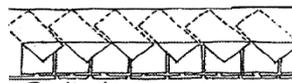
Pente 60° : à l'origine couverte en chaume (18^{me}).



Assemblage des
3 recouvrement

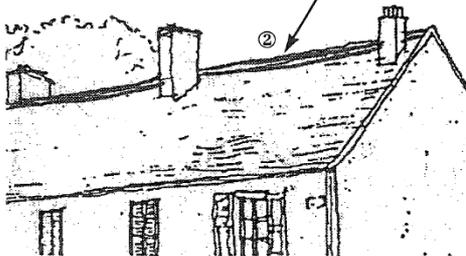
Les tuiles de récupération sont les plus belles par leurs légères différences de teintes qui procurent un beau chatoiement et ne sont pas plus chères, au contraire.

La bordure à l'égoût doit dépasser la corniche et écarter ainsi l'humidité.

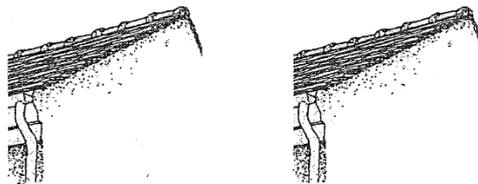


Double d'égoût vue de dessous

Le faitage ne doit pas être trop raide ②, rigide exagérément parfaitement rectiligne.

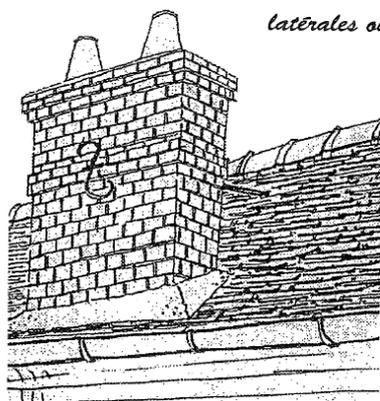


Les bordures de toitures (rives) sont à bandeau ou à tuiles coupées légèrement débordantes (moins de 2 cm.).
Les gouttières en cuivre ou en zinc.

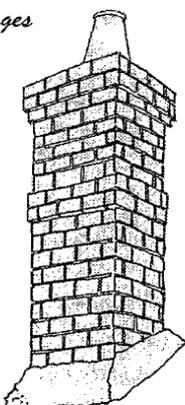


Les cheminées

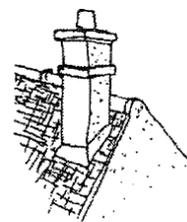
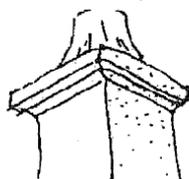
Les souches de cheminées doivent être larges rectangulaires, en briques ou recouvertes de briques si possible



latérales ou en faitages

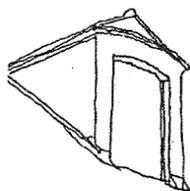


avec modénature et à mitron ouvert

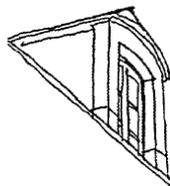
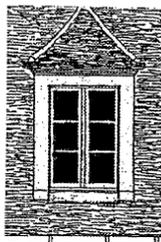


Les fenêtres

Les lucarnes sont caractéristiques des maisons anciennes



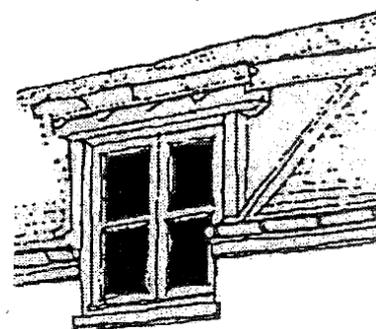
«Lucarne capucine»



«Lucarne pignon»



Les vasistas et lucarnes rampantes sont plus récents.



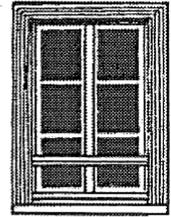
Autres ouvertures Les fenêtres - Les volets

*Le modèle le plus caractéristique est à deux vantaux verticaux (rapport 3/1 et 2/1)
divisés en trois carreaux rectangulaires égaux verticaux séparés par deux petits bois.*

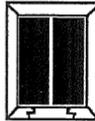
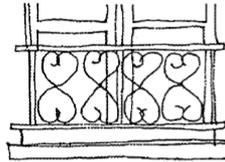
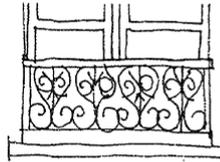
Un bandeau plus ou moins mouluré souligne la fenêtre et rompt la platitude d'une façade.



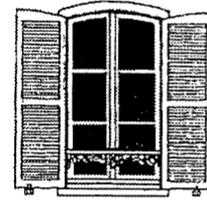
L'appui de fenêtre, si possible en pierre, la souligne



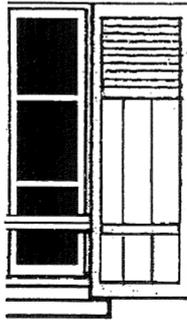
La barre d'appui, plus ou moins simple, l'enrichit



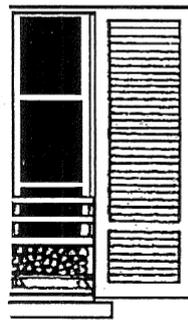
Les volets occupent l'espace et l'embellissent.



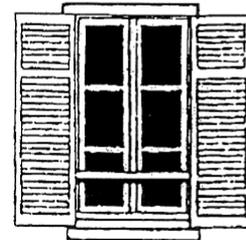
*Les volets (en principe extérieurs) ou plutôt les contrevents sont dans les
maisons bourgeoises
ou nobles, à claire voie ou
jalousie en étage,
partiellement ou totalement
pleins au rez-de-chaussée.*



Rez-de-chaussée



Étage

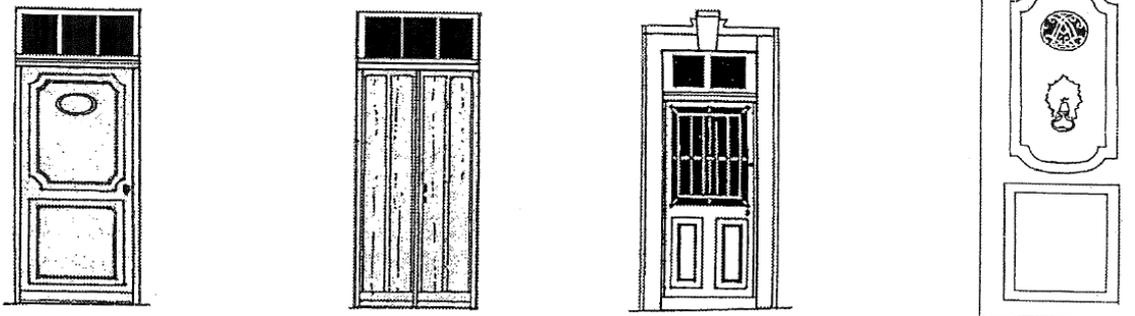


*Les volets plus rustiques sont en bois plein à bandes
verticales non marquées, renforcées par deux ou
trois barres horizontales, plutôt que par un Z.*



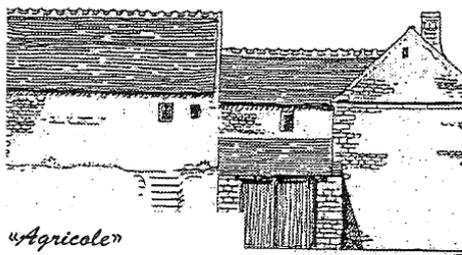
Les portes

Pleines, ajourées, vitrées, elles doivent s'intégrer à la façade, du 18^{me} ou 19^{me} siècle.

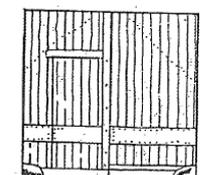


Les portails

Les linteaux en poutres apparentes sont rares, comme pour les fenêtres, car plus caractéristiques des ouvertures moins citadines et plus agricoles.

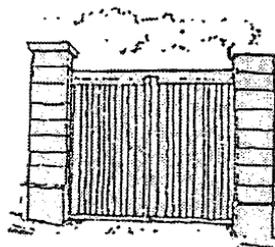


«Agriculture»



Les portes à deux vantaux en bois, à lames verticales,

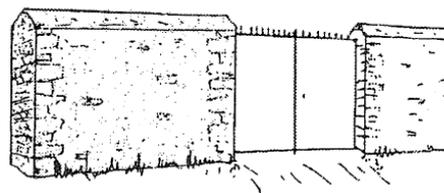
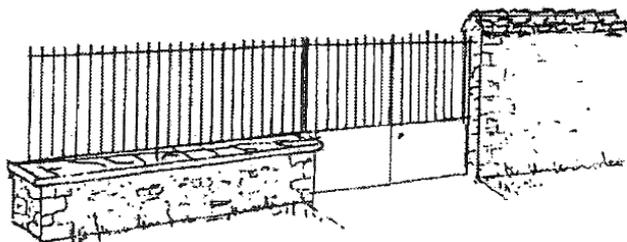
s'intègrent mieux que les portes métalliques, ou à grand axe horizontal.



«Bourgeois»

Les clôtures

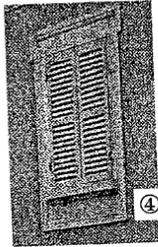
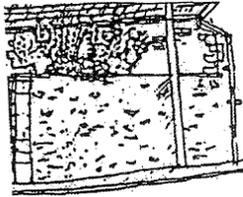
Les murs en moellons jointoyés bien beurrés avec chaperon en mortier de chaux ou recouverts de quelques rangs de tuiles petits moules ou de tuiles anciennes de Mennecy préservant de l'intimité.



Si le choix est fait de grille, les barreaux seront simples, verticaux pas trop maigres si possible doublés de plantations.

Les revêtements de façades

Soit pour les maisons rustiques mais avec une belle qualité de pierre, reproduire la «pierre vue» à joints largement beurrés de mortier de chaux et sable, dit à lapin plus ou moins teinté selon les carrières, «ocre - jaune» laissant affleurer les pierres, sans dessus nets, ni creux (exemple : le mur du terre-plein de l'église).



Sous bassement en enduit lissé teinté légèrement «gratté» ou «frotté» ②

Les corniches ③ et entourages de portes et fenêtres ④ en plâtre ou enduit lissé, suffisamment large, 10 à 15 cm. et épais (1,5 cm. pour les bandeaux de fenêtre).

Un bandeau de pierre ou d'enduit à mi façade peut faire un bel effet d'allongement de façade ①.

Les couleurs et végétaux

Les huisseries, fenêtres, volets, portes et portails étaient toujours peints en Ile de France. Le plus souvent en blanc cassé de gris, de bleu, de brun, teintes douces, correspondant aux ciels de notre région et s'harmonisant avec le blanc, le gris, ou les teintes plus chaudes ocre, sablon, des enduits.

Un nuancier pour les menuiseries et les murs est fourni par la C.A.U.E.

La plantation d'arbres est souhaitable surtout le long des façades non construites et derrière les haies ou murs de clôtures.

Certaines espèces sont plus typiques de la région et du style mi rustique mi citadin du vieux Mennecy. Charme, châtaignier, chêne, érable, hêtre, orme, noyer, tilleul.

Les enduits

De par leur surface les enduits ont une importance capitale dans la façade. De plus, par la nécessité de leur renouvellement régulier, ils sont à la fois le meilleur véhicule de maintenance colorée et le plus susceptible de modifier le caractère d'une construction. Couleur, composition, type de finition des enduits traduisent les époques et leurs savoir-faire : enduits à la chaux, au plâtre, bitarés... Selon le type des constructions, les finitions seront : grès/moyen, grès/terre, grès/chaux, grès/verdis) au profit de tons plus nets avec des dominantes allant des gris/bleus aux ocres jaunes, en accord avec les tons des pierres de Mennecy : calcaire, grès et meulière.

Les huisseries

Volets, fenêtres et portes sont des éléments importants dans l'animation de la façade. Métaux ou en bois, ils sont repeints régulièrement. Ils constituent un élément de ponctuation colorée important dans la lecture d'ensemble du cœur de Mennecy. Ainsi, le bois est proposé pour les façades utilisant des dominantes douces (façades décorées et enduites. Réme et 19ème) mais aussi des tons plus soutenus développés à partir des dominantes locales : ocre, brun-rouges et rouges-briques, gris-bleutés et bleus.

Les ferronneries

A Mennecy, les principaux éléments de ferronnerie rencontrés sont les garde-corps. Ils offrent cependant une grande variété de styles et de formes. Ils seront donc mis en valeur par rapport aux fonds de façades grâce à l'utilisation de tons soutenus permettant de profiter du travail des gardes-corps, des figures de blocages des volets et des portails.

Les soubassements

Représentant le cinquième de la surface de la façade, les soubassements ont un rôle de protection de la base des constructions (drainage des eaux de pluie, protection contre les salissures...). C'est pourquoi leur traitement implique de choisir un camaïeu de tons plus soutenus que ceux des fonds de façades. Pour les constructions plus décorées, les soubassements seront traités en accord avec les tons des chaînes, bandeaux et corniches.

Les chaînes, bandeaux et corniches

Les chaînes, bandeaux et corniches sont des éléments de masquage. En relief, ils jouent à la fois un rôle de dessin de la façade tout en permettant une meilleure gestion des eaux de ruissellement. Ils seront généralement traités dans le même ton que le fond de façade, mais pourront être légèrement plus clairs, sauf dans le cas où les matériaux peuvent rester apparents : briques, céramique...

Les toitures

Les constructions sont le plus souvent recouvertes en petites tuiles brun-rouges sombres. D'autres ont été rénovées en tuiles métallique orange. Très peu de bâtiments sont couverts en ardoise. Or, les pentes des rues et la promenade balvédère autour de l'église rendent les toits très présents dans le paysage bâti du centre-ville. Il est donc important de conserver leur préférence des tuiles plates de petite taille en terre cuite naturelle brun-rouge. De plus, même si ces matériaux neufs se patinent dans le temps, il est préférable de les utiliser en panache avec des matériaux anciens (recupération de tuiles) plutôt que la réfection de la toiture.

Les encadrements

Les encadrements de fenêtres sont des éléments de modernisation ayant subi un recentrage tendancieux à Mennecy, ils seront traités dans les tons en camaïeu avec ceux du fond de façade qu'ils feront ressortir en étant légèrement plus clairs. Ils devront également être accordés aux huisseries. Pour les entourages en briques, les matériaux d'origine seront conservés et nettoyés.

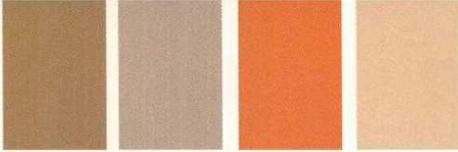
Le cœur de Mennecy est un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques. C'est pourquoi, il était particulièrement important d'élaborer la banalisation des constructions à des différents "modèles" exige que chacun d'entre nous participe à sa protection et à sa valorisation. La mise en place d'une palette définie par des spécialistes (coloristes, architectes, urbanistes) en collaboration avec les Bâtiments de France et les associations locales nous assure une cohérence dans la réhabilitation du cœur de notre ville.

A titre d'exemple, nous avons traité l'ensemble du linéaire de la Croix Boissé. Ce linéaire de façade, dont l'alignement date de 1787, doit être mis en valeur. Les bâtiments seront traités en fonction de leurs caractéristiques.

requalifié : utilisation de tons clairs pour cette façade datant de la fin du XVIIIème siècle, avec mise en évidence des chaînages et des éléments de modénature, rétablissement de l'équilibre entre les deux parties de la façade, reconstitution d'un soubassement englobant le Rez de Chaussée de la construction.

Sur l'ensemble du linéaire, les techniciens ont choisi de privilégier les tons chauds (base de sable). Ceux-ci sont accoutumés en direction de la Marie afin de créer un lien avec les dominantes spécifiques aux meuliers de cette dernière et aux badigeons ocres des enduits.

Vers le bas de la rue, les tons bleutés des ferronneries et des huisseries tempèrent les dominantes et créent une relation avec la rue du Général Pierre.



UNITE D'AMBIANCE :

La couleur au service du patrimoine

Dans les vieilles villes et les vieux villages, nous retrouvons toujours l'histoire, souvent la beauté, encore perceptibles au travers de telle maison, de telle façade, de tel détail, de telle couleur.

Depuis 3 ans, la Municipalité affirme sa volonté de valoriser la qualité des espaces et du cadre bâti du centre ville ancien. L'aménagement des voies et des places entourant l'Eglise et la Mairie, ainsi que l'enfouissement des réseaux ont été la première étape de cette mise en valeur.

Dans la droite ligne de cette action, une étude a été demandée concernant plus particulièrement les couleurs des façades. Elle s'inscrit dans la démarche déjà engagée.

Cette nouvelle plaquette est une synthèse des résultats et peut-être considérée comme un complément important au document déjà élaboré, sur la typologie du bâti et l'architecture en centre ville.

Les conseils qui y sont résumés ont pour objectif par le renouvellement des palettes de couleurs actuelles, de recréer une qualité esthétique des façades des bâtiments. Celle-ci s'est en effet quelque peu perdue au cours des décennies passées et ce notamment par l'emploi des matériaux et d'éléments hétéroclites l'ayant altérée. Plus globalement, il s'agit de retrouver une harmonie des façades les unes par rapport aux autres, de leur ensemble par rapport aux espaces publics et monuments tel que l'église.

Une fois encore cette dynamique au service de la commune ne nous conduit pas seulement à tout faire pour que nous vivions mieux, demain dans Mennechy. Elle nous conduit aussi à vouloir que nous le fassions tous ensemble.

Il semble pourtant que l'effort entrepris puisse apporter à court terme des satisfactions importantes sachant également que la génération future pourra en recueillir et saisir tout l'intérêt.

Cette étude de coloration urbaine a été commandée par la Mairie au CAUE de l'Essonne en vue de préparer et d'accompagner l'avènement de la couleur à Mennechy. Celle-ci a donc pour objet de constituer une palette de couleur générale pour le cœur de Mennechy. Elle donne une gamme de tons pour chacun des éléments de façade.

Elle s'attache aussi bien à créer une ambiance colorée

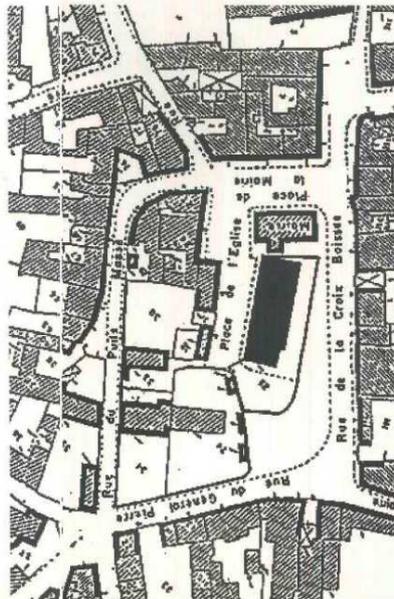
spécifique qu'à mettre en valeur les éléments de détails architecturaux, portes, volets, fenêtres, encadrements, bandeaux, corniches, chaînes, ferronneries, toitures et bien sûr, fonds de façades...

Cette plaquette vous présente les tonalités dominantes d'une étude très exhaustive qui est à votre disposition en Mairie Annexe.

Cette étude vous donnera l'occasion comprendre les types de construction, les couleurs et matériaux ayant

été définis pour chacun d'entre eux. Cette démarche volontariste assurera la cohérence des tons sur l'ensemble du secteur.

Le périmètre choisi a été pour l'instant limité à l'immédiate périphérie de l'Eglise et de la Mairie, secteur très sensible. Cela permettra d'appréhender dans le temps l'impact de cette démarche et favorisera une prise de conscience des différents acteurs sur son utilité.



Coloration des façades du cœur de Mennechy

VOUS DEVEZ RAVALER VOTRE FACADE... IL VOUS FAUT :

1/ Etablir un projet

Celui-ci doit être fondé sur un diagnostic préalable du bâti. C'est lui qui indiquera les matériaux et couleurs à mettre en oeuvre.

Les questions à se poser sont les suivantes :

- Sur quel type de bâtiment intervient-on (date de la construction) ?
- Sur quel type de fond de façade (pierre, brique, plâtre, chaux...) ?
- Quel type de revêtement lui est adapté (peinture, badigeon, enduit/...) ?
- Quels éléments de détail sont à conserver, à mettre en valeur (corniches, appuis de fenêtre, chaînages, ferronneries, volets, portes...) ?

Le choix des couleurs des fonds de façades, comme des éléments de détails, sera fait dans la palette de couleurs* établie à la demande de la Mairie à partir des dominantes et des principales caractéristiques existantes dans Mennecy.

* Consultable en Mairie Annexe

2/ Demander une autorisation

Vous devez déposer, en Mairie Annexe, un dossier de "Déclaration de Travaux exemptés de Permis de Construire" * qui détaille votre projet. Si les travaux exigent l'établissement d'un échafaudage ou d'un dépôt de benne sur le domaine public, une demande d'autorisation spécifique doit également être déposée.

* Sauf si vous transformez la façade : création ou modification d'ouvertures par exemple, qui peuvent nécessiter une demande de Permis de Construire.

Mairie Monique SAILLET
Service Urbanisme
65, boulevard Charles de Gaulle 91540 MENNECY
Tél. 01 69 90 07 04

Heures d'ouverture du Service Urbanisme :

Lundi, Jeudi et Vendredi : ouvert de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30

Mardi : fermé le matin et ouvert de 13h30 à 17h30

Mercredi : ouvert de 8h30 à 12h et fermé l'après-midi

Annexe 3

LISTE D'ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc. Cette liste est donnée à titre indicatif et est à adapter suivant le contexte.

Nous vous invitons vivement à prendre contact avec les techniciens du Parc pour des conseils contextualisés.

✂ Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Merisier (<i>Prunus avium</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i> ou <i>B. alba</i>)	Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	Noyer noir (<i>Juglans nigra</i>)
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Orme (<i>Ulmus resistens</i> - variété résistante à la graphiose)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Poirier (<i>Pyrus pyraeaster</i> ou <i>P. communis</i>)
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i> ou <i>M. communis</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)
Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i> ou <i>Q. sessiliflora</i>)	Tremble (<i>Populus tremula</i>)
Cornier (<i>Sorbus domestica</i>)	Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle (voir les techniciens du Parc)
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	

N.B. Pour le tilleul, les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* et *platyphyllos* sont à proscrire (car le nectar serait toxique pour les abeilles ou trop fragile).

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre :

Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i>)	Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)
Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Cognassier (<i>Cydonia vulgaris</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Eglantier ou Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)	Sureau (<i>Sambucus nigra</i>)
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)✂

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité):

Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)✂
Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)✂	Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)✂
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)✂	Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>)
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)✂
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Épine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Viorne lantane/Viorne obier (<i>Viburnum lantana /opulus</i>)✂

Persistants et semi-persistants

Charmille (<i>Carpinus betulus</i> , essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)	Nerprun alaterné (<i>Rhamnus alaternus</i>)
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)✂, espèce de mi-ombre	Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i> , semi-persistant)✂
	Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>)

Cette liste peut être complétée de quelques essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (<i>Abelia x grandiflora</i>)	Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)
Argousier (<i>Hippophae rhamnoides</i>)	Lilas de Californie, Céanothe (<i>Céanothus</i>)
Callicarpa (<i>Callicarpa bodinieri</i>)	Oranger du Mexique (<i>Choisya ternata</i>)
Cistes (<i>Cistus</i>)	Osmanthe (<i>Osmanthus heterophyllus</i>)
Cytise (<i>Laburnum anagyroides</i>)✂	Potentille (<i>Potentilla fruticosa</i>)
Deutzia (<i>Deutzia</i>)	Seringat (<i>Philadelphus</i>)
Escallonia (<i>Escallonia</i>)	Spirée (<i>Spiraea arguta, thunbergii, x vanhouttei</i>)
Groseillier à fleurs (<i>Ribes sanguineum</i>)	Symphorine (<i>Symphoricarpos albus</i>)
Laurier-tin (<i>Viburnum tinus</i>)✂	

Plantes déconseillées car banalisantes

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies monospécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou	Houx / Ilex (<i>sauf Ilex aquifolium</i>)
Berberis	Laurier palme ou cerise (<i>Prunus laurocerasus</i>)
Cyprès de Leyland (<i>Cupressocyparis leylandii</i>)	Laurier du Portugal (<i>Prunus lusitanica</i>)
Eléagnus à feuillage panaché	Thuya (<i>Thuja</i>)
Eucalyptus (<i>Eucalyptus</i>)	Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)
Faux Cyprès (<i>Chamaecyparis</i>)	

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (<i>Lonicera periclymenum</i> , <i>L. henryi</i> - variété semi-persistante-, <i>L. japonica</i> 'halliana' - variété persistante)Ж	Hortensia grimpant (<i>Hydrangea petiolaris</i>)
Clématite (<i>Clematis</i>)Ж	Houblon (<i>Humulus lupulus</i>)
Glycine (<i>Wisteria sinensis</i>)Ж	Lierre commun (<i>Hedera helix</i>)Ж
	Rosiers grimpants
	Vignes (<i>Vitis vinifera</i>)

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	Saule à trois étamines <i>Salix triandra</i>
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Saule fragile <i>Salix fragilis</i>
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)	Saule pourpre <i>Salix purpurea</i> humides
Saule des vanniers ou osier commun (<i>Salix viminalis</i>)	Saule roux <i>Salix acuminata</i>
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>
Saule cendré (<i>Salix cinerea</i>)	Tremble (<i>Populus tremula</i>)
Saule à oreillettes <i>Salix aurita</i>	

Liste de plantes de zones humides

Acore (<i>Acorus gramineus</i> , <i>Acorus calamus</i>)	Jonc glauque <i>Juncus inflexus</i>
Baldingère (<i>Phalaris arundinacea</i>)	Lycophe d'Europe (<i>Lycopus europaeus</i>)
Carex à épis pendants <i>Carex pendula</i>	Massette à feuilles étroites <i>Typha angustifolia</i>
Carex cuivré <i>Carex cuprina</i>	Massette à feuilles larges <i>Typha latifolia</i>
Carex des marais <i>Carex acutiformis</i>	Menthe à feuilles rondes <i>Mentha suaveolens</i>
Carex des rives <i>Carex riparia</i>	Menthe aquatique <i>Mentha aquatica</i>
Carex espacé <i>Carex remota</i>	Menthe des champs <i>Mentha arvensis</i>
Carex faux souchet <i>Carex pseudocyperus</i>	Myosotis des marais <i>Myosotis palustris</i>
Carex hérissé <i>Carex hirta</i>	Populage des marais (<i>Caltha palustris</i>)
Carex paniculé <i>Carex paniculata</i>	Renouée amphibie <i>Polygonum amphibium</i>
Carex raide <i>Carex elata</i>	Reine des Prés (<i>Filipendula ulmaria</i>)
Grand plantain d'eau <i>Alisma plantago-aquatica</i>	Roseau commun (<i>Phragmites communis</i>)
Iris (<i>Iris pseudacorus</i>)	Rubanier rameux <i>Sparganium erectum</i>
Jonc à fruits luisants <i>Juncus articulatus</i>	Sagittaire (<i>Sagittaria latifolia</i>)
Jonc à tépales aigus <i>Juncus acutiflorus</i>	Salicaire (<i>Lythrum salicaria</i>)
Jonc aggloméré <i>Juncus conglomeratus</i>	Scirpe des marais <i>Eleocharis palustris</i>
Jonc des crapauds <i>Juncus bufonius</i>	Véronique mouron d'eau <i>Veronica anagallis-aquatica</i>
Jonc épars <i>Juncus effusus</i>	

Exemples de composition végétale

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et a tendance séchant, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i>)	Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B.pendula</i>)	Bourdaïne (<i>Frangula alnus</i>)
Merisier de sol acide (<i>Prunus avium</i>)	Genêt (<i>Cytisus scoparius</i>)

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée a mi-ensoleillée

Néflier (*Mespilus germanica*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

Charmille (*Carpinus betulus*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Viome obier (*Viburnum opulus*)

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée a mi-ensoleillée

Viome lantane (*Viburnum lantana*)
Amélanthier (*Amelanchier ovalis*)
Cornouiller male (*Cornus mas*)
Nerprun alaterné (*Rhamnus alaternus*)

Erable champêtre (*Acer campestre*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Lilas (*Syringa vulgaris*)
Merisier de sol calcaire (*Prunus avium*)

Plantes fortement invasives sur le territoire du Parc du Gâtinais français sont indiquées en gras.

Arborée ou arbustive

Ailante ou Faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*)
Aucuba (*aucuba japonica*)
Bambous (*Phyllostachis*)
Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)
Cyprés de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)
Erable negundo (*Acer negundo*)
Fusain du japon (*Euonymus japonicus*)
Genêt blanc (*Cytisus multiflorus*)
Genêt strié (*Cytisus striatus*)
Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)
Mahonia (*mahonia aquifolium*)
Mimosa (*Acacia dealbata*, *A. longifolia*, *A. saligna* et *A. retinodes*)
Mûrier blanc (*Morus alba*)
Pittosporum du Japon (*Pittosporum tobira*)
Pyracantha coccinea (*Pyracantha coccinea*)
Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)
Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
Troène à feuilles brillantes (*Ligustrum lucidum*)

Aquatique

Azolla fausse-fougère (*Azolla filliculoides*)
Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
Grande Elodée (*Lagarosiphon major*)
Jacinthe d'eau (*Eichornia crassipes*)
Jonc grêle (*Juncus tenuis*)
Jussie (*Ludwigia grandiflora* et *L. peploides*)

Luzerne arborescente (*Medicago arborea*)
Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
Papyrus (*Cyperus eragrostis* et *C. difformis*)
Petite lentille d'eau (*Lemna minutii* et *L. turionifera*)

Vivace, herbacée

Asters américains (*Aster lanceolatus*, *A. novi-belgii*, *A. squamatus*, *A. x salignus*)
Balsamines / Impatiens (*Impatiens glandulifera*, *I. parviflora*, *I. balfouri*, *I. capensis*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Bident (*Bidens frondosa* et *B. connata*)
Consoude hérissée ou rude (*Symphytum asperum*)
Ficoïde à feuilles en cœur (*Aptenia cordifolia*)
Lilas d'Espagne (*Galega officinalis*)
Onagre (*Oenothera biennis*, *O. longiflora*, *O. striata*)
Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
Orpin bâtard (*Sedum spirium*)
Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
Renouée du Japon (*Reynoutria japonica* ou *Polygonum cuspidatum*)
Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
Renouée hybride (*Reynoutria x bohemica*)
Sélaginelle de Krauss (*Selaginella kraussiana*)
Senecio (*Senecio angulatus*, *S. deltoideus*)
Senecion sud-africain (*Senecio inaequidens*)
Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)
Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
Stramoine / herbe à la taupe (*Datura stramonium*)
Véronique de Perse (*Veronica persica*)
Véronique voyageuse (*Veronica peregrina*)
Xanthium strumarium (*Xanthium strumarium*)

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français

Liste des plantations préconisées

en bordure de l'Essonne et de la Seine et de leurs affluents

Liste de ligneux pouvant être plantés en bordure des cours d'eau

ARBRES (hauteur à l'âge adulte > 10m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Humides
Bouleau pubescent	<i>Betula alba</i>	Frais à humides, plutôt acides
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Riches et frais
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Frais à humides, basique à acide
Frêne élevé	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frais à humides, terrains rudéralisés
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	Riches et frais
Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	Riches et frais
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Riches, neutres ou peu calcaires
Tremble	<i>Populus tremula</i>	Frais
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Humides

ARBUSTES (hauteur à l'âge adulte < 10m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	Neutres à acides
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	Tous types
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>	Humides, acides ou calcaires
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Calcaires et riches
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Riches en azote, neutres à calcaires
Groseillier rouge	<i>Ribes rubum</i>	Riches, frais à humides
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Humus doux
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Tous types
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>	Humides
Saule à trois étamines	<i>Salix triandra</i>	Humides
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	Humides
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	Humides
Saule fragile	<i>Salix fragilis</i>	Humides
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Tous types
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	Humides
Saule roux	<i>Salix acuminata</i>	Humides
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Riches
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Frais à humides

Liste d'herbacées

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Agrostis stolonifère	<i>Agrostis stolonifera</i>	Frais
Brome stérile	<i>Bromus sterilis</i>	Tous types
Bugle rampant	<i>Ajuga reptans</i>	Tous types
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	Humides
Cardère sauvage	<i>Dipsacum fullonum</i>	Riches, frais
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>	Tous types
Digitale pourpre	<i>Digitalis purpurea</i>	Acides
Epilobe en épi	<i>Epilobium angustifolium</i>	Frais, silicieux
Pâturin commun	<i>Poa trivialis</i>	Frais
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>	Frais

Liste d'hélophytes

Nom vernaculaire	Nom latin	Conditions d'implantation
Baldingère	<i>Phalaris arundinacea</i>	Secteurs fréquemment immergés
Bident triparti	<i>Bidens tripartita</i>	Bas de berge, sols riches
Canche cespiteuse	<i>Deschampsia cespitosa</i>	Haut de berge
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	Secteurs ombragés, humides
Carex à épis pendants	<i>Carex pendula</i>	Secteurs mi-ombragés
Carex cuivré	<i>Carex cuprina</i>	Tous secteurs en berge
Carex des marais	<i>Carex acutiformis</i>	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex des rives	<i>Carex riparia</i>	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex espacé	<i>Carex remota</i>	Secteurs mi-ombragé
Carex faux souchet	<i>Carex pseudocyperus</i>	Secteurs fréquemment immergés
Carex hérissé	<i>Carex hirta</i>	Haut de berge
Carex paniculé	<i>Carex paniculata</i>	Bas de berge
Carex raide	<i>Carex elata</i>	Tous secteurs en berge
Cirse des marais	<i>Cirsium oleraceum</i>	Tous secteurs en berge
Epilobe hérissé	<i>Epilobium hirsutum</i>	Bas de berge
Eupatoire chanvrine	<i>Eupatorium cannabinum</i>	Tous secteurs en berge
Fétuque roseau	<i>Festuca arundinacea</i>	Retrait de berge
Grand plantain d'eau	<i>Alisma plantago-aquatica</i>	Secteurs fréquemment immergés
Iris faux acore	<i>Iris pseudacorus</i>	Secteurs mi-ombragés
Jonc à fruits luisants	<i>Juncus articulatus</i>	Tous secteurs en berge

Jonc à tépales aigus	<i>Juncus acutiflorus</i>	Tous secteurs en berge, terres acides
Jonc aggloméré	<i>Juncus conglomeratus</i>	Tous secteurs en berge
Jonc des crapauds	<i>Juncus bufonius</i>	Tous secteurs en berge
Jonc épars	<i>Juncus effusus</i>	Secteurs mi-ombragés
Jonc glauque	<i>Juncus inflexus</i>	Tous secteurs en berge
Lycophe d'Europe	<i>Lycopus europaeus</i>	Bas de berge
Lysimaque commune	<i>Lysimachia vulgaris</i>	Moitié inférieure de la berge
Massette à feuilles étroites	<i>Typha angustifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Massette à feuilles larges	<i>Typha latifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Menthe à feuilles rondes	<i>Mentha suaveolens</i>	Haut de berge
Menthe aquatique	<i>Mentha aquatica</i>	Secteurs mi-ombragés
Menthe des champs	<i>Mentha arvensis</i>	Haut de berge
Oseille maritime	<i>Rumex maritima</i>	Haut de berge, sols riches
Populage des marais	<i>Caltha palustris</i>	Secteurs ombragés
Reine des prés	<i>Filipendula ulmaria</i>	Secteurs ombragés
Renoncule scélérate	<i>Ranunculus sceleratus</i>	Secteurs fréquemment immergés
Renouée amphibie	<i>Polygonum amphibium</i>	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe amphibie	<i>Rorippa amphibia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe forestier	<i>Rorippa sylvestris</i>	Retrait de berge
Rorippe palustre	<i>Rorippa palustris</i>	Bas de berge
Roseau commun	<i>Phragmites australis</i>	Bas de berge
Rubanier rameux	<i>Sparganium erectum</i>	Secteurs fréquemment immergés
Sagittaire	<i>Sagittaria sagittifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Salicaire commune	<i>Lythrum salicaria</i>	Moitié inférieure de la berge
Scirpe des marais	<i>Eleocharis palustris</i>	Secteurs fréquemment immergés
Valériane officinale	<i>Valeriana officinalis</i>	Moitié inférieure de la berge
Véronique mouron d'eau	<i>Veronica anagallis-aquatica</i>	Secteurs fréquemment immergés
Vulpin genouillé	<i>Alopecurus geniculatus</i>	Bas de berge

Annexe 4

RECOMMANDATIONS SUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES

III CONSTRUCTION NOUVELLE UN PROJET GLOBAL

Capter l'énergie solaire est un principe de la démarche de l'architecture bioclimatique. Le capteur solaire ne doit pas être un élément conçu «après coup». Il doit faire partie du langage architectural de la nouvelle construction. Le recours à l'énergie solaire est une occasion de rechercher de nouvelles expressions architecturales.

Quelques principes :

- Appréhender le site, son relief, son orientation, les constructions existantes, la présence d'arbres, les vues et les vents dominants.
- Concevoir le projet architectural en intégrant, dès son origine, le recours à l'énergie solaire.
- Envisager des formes architecturales innovantes et des matériaux valorisant l'énergie solaire.

Une conception ouverte à l'énergie solaire permet des formes architecturales innovantes.

© Michaël Chevade, architecte



Les capteurs thermiques suivent la logique de composition de l'habitat.

Montigny-la-Vieillesse (Vielaines) © CAUE 78



Un ensemble de capteurs thermiques souligne le langage de la toiture. Centre individualisé à Ballon (Vielaines) © PRR Habitat, Val de Chevroux

Les capteurs solaires peuvent offrir une protection solaire d'été.

Maison rurale à Mors-la-Chapelle (Vielaines) © PRR Habitat, Val de Chevroux



III BÂTI EXISTANT UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTEGRATION

Il s'agit d'évaluer la compatibilité des éléments solaires avec le bâtiment existant tant sur le plan architectural que technique, environnemental et paysager. L'implantation du bâtiment, son orientation, sa volumétrie, les surfaces disponibles en toiture et en façade, le potentiel des bâtiments annexes sont autant d'éléments à prendre en compte dans la réflexion en amont. Le choix des dimensions et des proportions des panneaux, leur agencement, leur aspect et leur matière complètent cette réflexion.

Quelques principes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble.
- Rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- Être particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition.
- En toiture, encastrez les panneaux dans l'épaisseur de la couverture.
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant. Les interventions contemporaines peuvent également s'harmoniser en contrastant avec l'existant.

Les capteurs forment un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'épave du toit.

Maison rurale à Mors-la-Chapelle (Vielaines) © PRR Habitat, Val de Chevroux



III SUR UN BÂTIMENT ANNEXE

Un impact modéré

Implanter des capteurs sur un bâtiment annexe (appentis, garage, abri de jardin, serre), si celui-ci est à proximité, permet de limiter l'impact visuel et faciliter la pose et l'entretien.



Les capteurs sont intégrés à la couverture d'une remise à bois. Maison individuelle (Vernberg, Autriche) © PRR du Val de Rompans

III DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

Rechercher toutes les implantations possibles pour les capteurs, en toiture, mais aussi :

- sur une annexe,
 - un appentis,
 - un mur de façade ou de clôture,
 - au sol dans un jardin...
- selon le type de panneaux et en réfléchissant à chaque fois à leur intégration au lieu.

III CAPTEURS INDÉPENDANTS

Une alternative

Si s'avère difficile d'implanter les capteurs en toiture ou en façade (orientation, défavorable, surface réduite, etc.), les capteurs peuvent être posés sur des structures indépendantes et posés au sol, ou adossés à un mur.



Les capteurs thermiques sont adossés à un mur du jardin. Cette solution demande une surveillance de la végétation. Maison individuelle (Vielaines) © PRR du Val de Rompans

III CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES

En éléments de couverture

Une nappe de capteurs photovoltaïques assemblés peut, dans des cas particuliers, venir en surtoiture ou jouer directement le rôle de couverture.



Un ensemble de capteurs recouvre toute la surface du toit, comme une nouvelle couverture. Maison individuelle (Vernberg, Autriche) © CAUE 78

III CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES

Des modules semi-transparents

Les capteurs photovoltaïques semi-transparents peuvent être intégrés dans une verrière, un mur-rideau et ainsi diffuser la lumière.



Les capteurs photovoltaïques sont intégrés à la verrière de la galerie de distribution d'une résidence HLM. L'île d'Adoue (Sersy) © Pricovest

III CAPTEURS ET FENÊTRES DE TOIT

Un regroupement judicieux

La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.

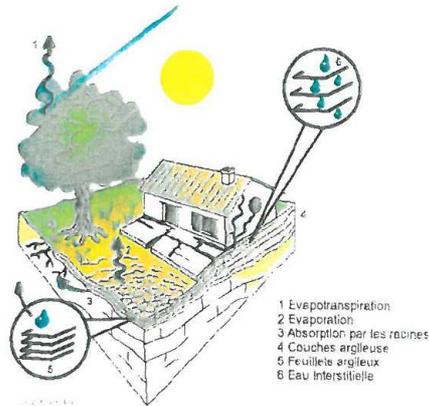


Quatre modules de capteurs thermiques et deux fenêtres de toit constituent un ensemble. © IELVA

Annexe 5

RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES A DES RISQUES DE RETRIAT-GONFLEMENT DES ARGILES

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



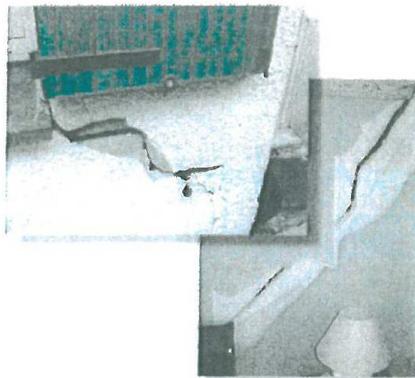
Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant de tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

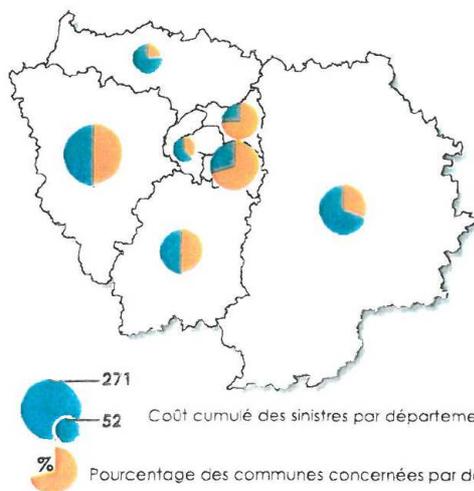
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



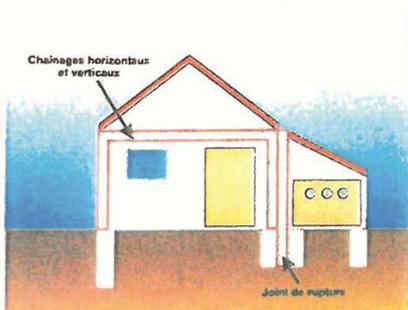
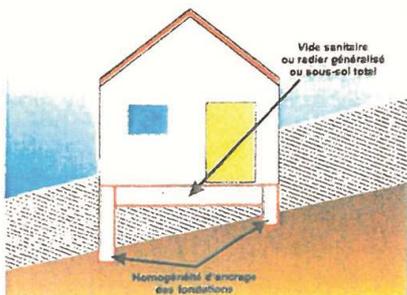
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon
de sinistres couverts par le régime CATNA

Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

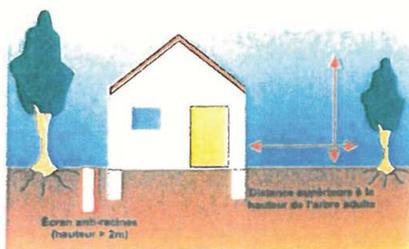
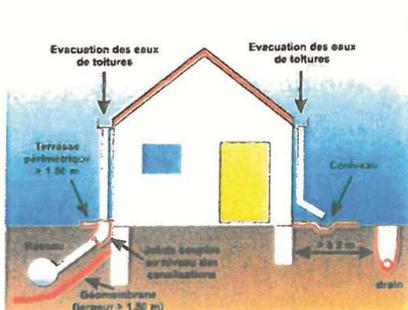
Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover



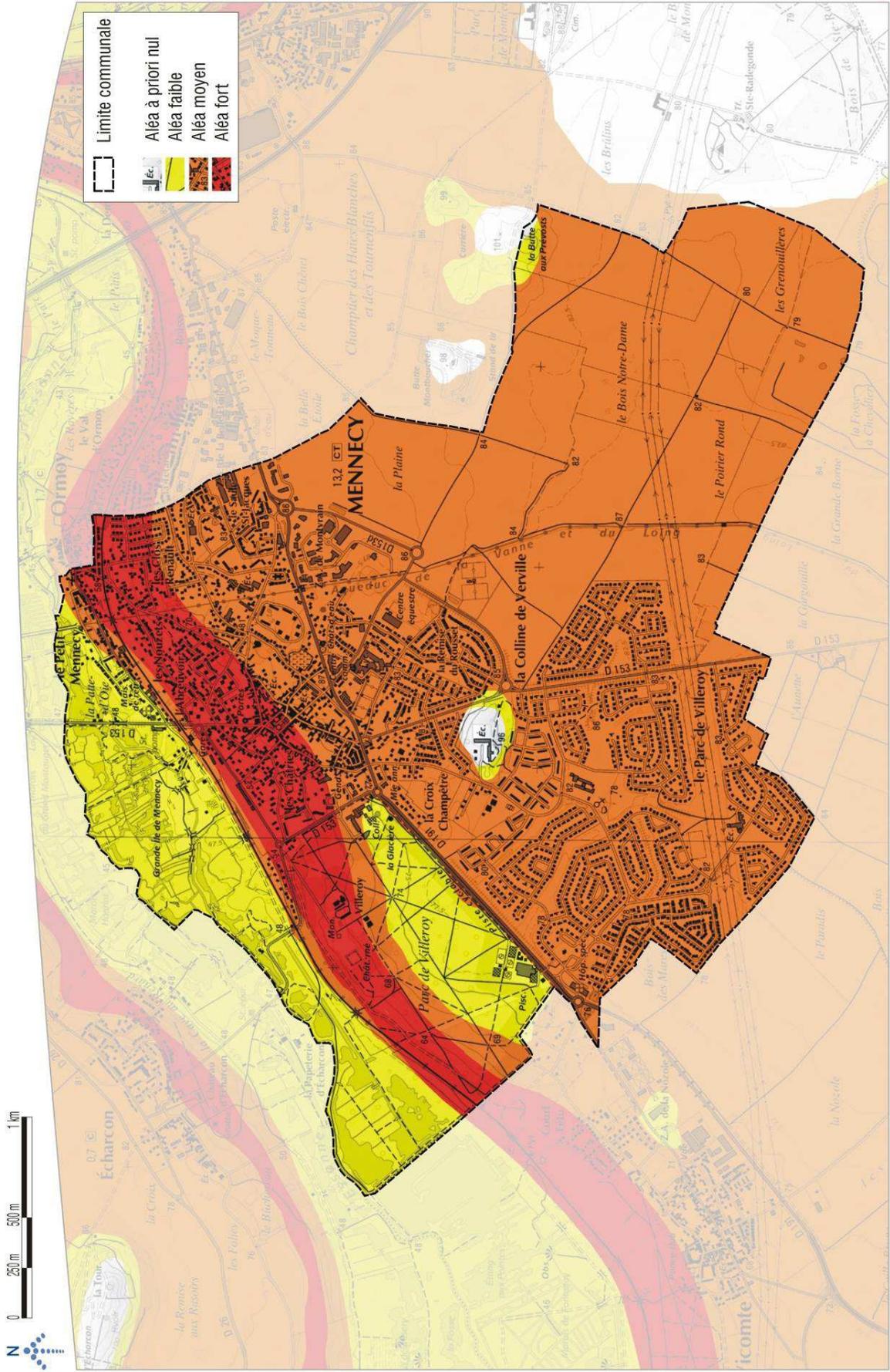
Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

ALÉA RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES



Annexe 7

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES EN ZONES UEa ET UEb

COULEURS AUTORISÉES POUR LES PORTES D'ENTRÉE ET VOILETS

1 PORTES D'ENTRÉE ET VOILETS

Couleurs	Nuances	Code RAL	Permis dans les zones :
Blanc	pur	9010	UEa et UEb
Noir	profond	9005	UEa et UEb
Bleu	nocturne	5022	UEa et UEb
"	turquoise	5018	UEa et UEb
"	gentiane	5010	UEa et UEb
Gris	bleu	7031	UEa et UEb
"	jaunâtre	7034	UEa et UEb
"	basalte	7012	UEa et UEb
"	Télé 1	7045	UEa et UEb
"	anthracite	7016	UEa et UEb
Vert	bouteille	6007	UEa et UEb
"	forêt noir	6012	UEa et UEb
"	mai	6017	UEa et UEb
"	osier	6021	UEa et UEb
"	blanc	6019	UEa
"	brillant	6038	UEb
Orange	sanguine	2002	UEa et UEb
Rouge	brun	3011	UEa et UEb
"	sécurité	3001	UEa et UEb
Jaune soleil	Jaune soleil	1037	UEa

2 RAVALEMENT

Blanc perlé	1013	UEa et UEb
Blanc crème	9001	UEa et UEb
Blanc pur	9010	UEa et UEb

Annexe 8

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

Le risque de remontées de nappes est gradué selon une échelle variant de sensibilité très faible à sensibilité très forte, voire nappe sub-affleurante.

C'est un phénomène lié à des conditions de pluviométrie exceptionnelles dans un contexte où les nappes présentent des niveaux élevés ; le niveau de la nappe est alors susceptible d'atteindre la surface du sol, provoquant alors une inondation.

NB : Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) n'apporte aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Les limites de validité des cartes de sensibilité aux remontées de nappes publiées sont étroitement liées à la méthodologie employée pour leur élaboration. En particulier, celles-ci sont produites sur la base de l'interprétation de données ponctuelles portant sur des éléments par nature hétérogènes et ne peuvent donc prétendre représenter l'exacte réalité des choses en tout point. Elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration.

