PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement modifié

Modification n°4 approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 9 février 2022

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 Champ d'application territorial et juridique du plan 2

ARTICLE 2 Portée du règlement 2

ARTICLE 3 Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés 4

ARTICLE 4 Adaptations mineures 7

ARTICLE 5 Protection du patrimoine archéologique 7

ARTICLE 6 Rappels de textes 7

ARTICLE 7 Reconstruction à l'identique 8

ARTICLE 8 Droits à construire en cas de division d'un terrain bâti 8

TITRE II - ZONES URBAINES

CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone UA 12

CHAPITRE II - Dispositions applicables à la zone UB 25

CHAPITRE III - Dispositions applicables à la zone UC 38

CHAPITRE IV - Dispositions applicables à la zone UD 51

CHAPITRE V - Dispositions applicables à la zone UE 66

CHAPITRE VI - Dispositions applicables à la zone UF..... ……..77

CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone UH……...88

CHAPITRE VIII - Dispositions applicables à la zone UX……....96

TITRE III - ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone 1AU 110

CHAPITRE II - Dispositions applicables à la zone A 123

CHAPITRE III - Dispositions applicables à la zone N 133

DEFINITIONS ET ANNEXES 144

- TITRE I -

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.~~123-1 à L.123-5~~ 151-1 et suivants et R.~~123-4 à R.123-9 (nouveaux)~~ 151-17 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 **Champ d'application territorial et juridique du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de VILLECRESNES.

Les documents graphiques (plans de zonage) et les Orientations d'Aménagement de Programmation s'appliquent également en complément du présent règlement.

Rappel :
Indépendamment du Plan Local d'Urbanisme, tout commerce devra respecter le règlement local de publicité en vigueur et sera soumis à un arrêté du maire pour ouverture.

Rappel : Article L ~~123-5~~ 152-4du code de l'urbanisme :

~~Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.**~~

~~Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.~~

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE 2 Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1) Les articles L.~~111-9, L.111-10,~~ L.421-4, L.424-1 ~~(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)~~ R.111-2, R.111-4, R.111-~~15~~ 26, R.111-~~21~~ 27 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

~~Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.~~

~~Toutefois :~~

~~a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;~~
~~b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du~~

~~patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.~~

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.
Toutefois :
1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
2° Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.
Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

2) ~~L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.~~ L'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme stipule que l'autorité compétente mentionnée à l'article L. L153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.
La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou découlant du titre V du présent règlement et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au P.L.U.

4) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions particulières et notamment architecturales définies par un plan d'aménagement d'ensemble ou d'un plan des masses (à deux ou trois dimensions) applicables à certains périmètres délimités au P.L.U. conformément à la légende de celui-ci.

5) En application de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :
Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

ARTICLE 3 **Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés**

3.1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à urbaniser, en zones agricoles, naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les bois à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.~~130-1~~ 113-1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du ~~9° de l'article L. 123-1~~ L.151-23 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.~~123-17~~ L.151-41, L.152-2 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex.: UA, UE ...). Les zones comprennent des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone, accompagné d'une lettre minuscule (ex. : UDa, Nhb,...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

3.2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.151-52 et R.151-53 ~~123-13 et R.123-14~~) :

- ~~les périmètres des zones d'aménagement concerté ;~~

- ~~les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;~~

- ~~les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;~~

- ~~les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;~~

- ~~les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 424-1 ;~~

- ~~le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;~~

- ~~le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;~~

- ~~les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 151-43 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;~~

- ~~la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;~~

- ~~les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;~~

- ~~le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;~~

- ~~d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;~~

~~- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;~~

~~- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier~~.

1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8° Les zones d'aménagement concerté ;

9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

11° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;

13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;

14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.

Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;

11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;

12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.

3.3 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- la zone UA référencée au plan par l'indice UA
- la zone UB référencée au plan par l'indice UB
- la zone UC référencée au plan par l'indice UC
- la zone UD référencée au plan par l'indice UD
- la zone UE référencée au plan par l'indice UE
- la zone UF référencée au plan par l'indice UF
- la zone UH référencée au plan par l'indice UH
- la zone UX référencée au plan par l'indice UX

3.4 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone 1AU référencée au plan par l'indice 1AU
- la zone A référencée au plan par l'indice A
- la zone N référencée au plan par l'indice N

3.5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie
Article 4 - Desserte par les réseaux
Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
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
Article 12 - Stationnement
Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 **Adaptations mineures**

Article L.~~123-1 - 16 °, 4ème alinéa~~ 152-3 :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ~~ne~~ peuvent faire l'objet ~~d'aucune dérogation, à l'exception des~~ d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 **Protection du Patrimoine Archéologique**

Il est rappelé qu'en application des dispositions législatives et réglementaires en matière de protection du patrimoine archéologique, il est nécessaire de consulter le Service Régional de l'Archéologie dirigé par le Conservateur Régional de l'Archéologie au sein de la Direction Régionale des affaires Culturelles pour tous les permis de construire comportant des terrassements et ce dans les périmètres présentant des potentialités archéologiques lorsqu'ils sont définis et approuvés par les autorités compétentes. Il en sera de même en cas de découverte fortuite.

Textes applicables :
Loi du 27 Septembre 1941 et décret portant règlement d'administration publique pour la loi validée du 27 Septembre 1941.
Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales : Articles L522-2 à L522-8 du code du patrimoine.
Mise en oeuvre des opérations d'archéologie préventive : Articles L523-1 à L523-14.
Financement de l'archéologie préventive : Art. L524-1 à L524-16.
Ordonnance n° 2004-178, du 20 février 2004, relative à la partie législative du code du patrimoine. Article L.114-2, code du patrimoine.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

6.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

6.2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

6.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.~~130.1~~ 113-1 du Code de l'Urbanisme.

6.4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

6.5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

6.6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-~~37~~ 47 à R 111-~~40~~ 50, du Code de l'Urbanisme.

6.7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-~~41~~ 31 à ~~46~~ 50 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation ~~d'habitations légères~~ résidences mobiles de loisirs dans le cadre des articles R.111.~~31 et 32~~ 41 à 46 du Code de l'Urbanisme.

6.8 - Article R*~~123-10-1~~ R.151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

"Art. L. 111-23. - ~~La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.~~

~~Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment~~.
La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment »

ARTICLE 8 Droits à construire en cas de division d'un terrain bâti et augmentation des droits à construire

~~**Article R*123-10**~~ L.151-28 et L.151-29

~~Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.~~

~~« Art. L. 123-1-1. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.~~

~~« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.~~

~~« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.~~

~~« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.~~

~~« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.~~ »

~~Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.~~

~~La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.~~

~~Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.~~

~~Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.~~

~~Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.~~

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :
1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Les dispositions du 1° de l'article L. 151-28 ne sont pas applicables dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 112-7.
Le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19.
La majoration prévue au 4° de l'article L. 151-28 ne s'applique pas aux logements mentionnés à l'article 199 novovicies du code général des impôts.
L'application du 1° de l'article L. 151-28 est exclusive de celle des 2° à 4° du même article.
L'application combinée des 2° à 4° de l'article L. 151-28 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction.

~~Article L127-1~~

~~Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.~~

~~La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.~~

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

~~**Article L128-1**~~

~~Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.~~

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

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

~~**Article L128-3**~~

~~L'application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1 ne peut entraîner une majoration du coefficient d'occupation des sols ou un dépassement des limites résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol supérieurs à 50 %.~~

*

* *

- TITRE II -

ZONES URBAINES

DEFINITION DES ZONES

Art. R. ~~123-5~~ 151-18 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La zone UA :

Il s'agit du noyau villageois de Villecresnes, correspondant au village et aux parties anciennes du hameau de Cercay. Trois secteurs y sont définis : UA a, correspondant au Village historique, UA b, correspondant au hameau de Cercay, et UA c, correspondant au site de l'ancienne école d'Attilly.

- La zone UB :

Il s'agit d'une zone à caractère collectif semi-dense, où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec des espaces libres accessibles. Les activités y sont également incitées.

- La zone UC :

Il s'agit d'une zone d'habitat intermédiaire, laquelle identifie les quartiers voués aux petits logements collectifs et aux opérations de logements individuels groupés, soit existants, soit projetés. Deux secteurs ont été définis, UC a et UC b, selon leur proximité vis-à-vis du centre ancien, avec des règles de densité et de hauteur plus élevées en secteur UC a.

- La zone UD :

Il s'agit d'une zone de maisons individuelles implantées sur des parcelles de tailles variables, ~~néanmoins peuvent y être autorisés dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces de détail et les petites activités~~. Elle est constituée de quatre secteurs UD a, UD b, UD c et UD d.

- La zone UE :

Il s'agit des emprises occupées par des équipements collectifs, publics ou privés. La nature même des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), lesquelles nécessitent de se distinguer de l'architecture privée et vernaculaire.

- La zone UF :

Il s'agit d'une zone mixte de requalification urbaine, vouée aux activités et aux logements, correspondant au périmètre du site du Bois d'Auteuil.

- La zone UH :

Il s'agit de la zone mixte du quartier du Bois d'Auteuil comprenant des logements, des commerces de proximité, une zone d'activité et des équipements publics. Un secteur de plan masse réglemente l'implantation des bâtiments et les hauteurs.

- La zone UX :

Il s'agit d'une zone destinée principalement aux activités tertiaires ou de services. Un secteur UXa a été constitué aux abords de la RN 19

*

* *

- TITRE II -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit des zones urbaines de la commune, correspondant aux quartiers anciens denses, où les constructions sont implantées en ordre continu à l'alignement des voies. Elle est constituée de trois secteurs UA a, UA b et UA c.

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

Article UA 1 **Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation et l'extension des installations classées (excepté celles visées à l'article UA 2).

- Les constructions destinées aux activités autres que celles visées à l'article UA 2.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

- Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

- Les mobil-home, campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées ~~constituant un habitat permanent.~~

- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

• Sous réserve des dispositions de l'article UA 2, sont cependant admises, sans que cette énumération soit limitative, les occupations et utilisations du sol ci-après :
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions destinées au stationnement,
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs,
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités tertiaires,
- Les activités commerciales ainsi que les constructions à usage hôtelier.

Article UA 2 **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle privative.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 5 logements ou plus, devra comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

- Les activités professionnelles classées ou non de type artisanal ou apparenté (petites industries) dans la mesure où elles occupent une surface de plancher au plus égale à 500 m² et à condition que toutes mesures soient prises pour qu'elles restent compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement (bruits, rejets, odeurs).

Abris de jardin
Leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 10 m².

- Les installations classées dans la mesure où elles sont directement liées aux commerces de détail et de proximité implantés dans la zone et qu'elles restent compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc.).

- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article,

- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace,

- Les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

Le pétitionnaire d'un projet impactant plus de 1000 m² en zone de classe 3 (voir carte des enveloppes d'alertes annexée en pièce n° 5.H), devra réaliser une étude de sol et/ou de flore permettant de déterminer la présence d'une zone humide. En effet, selon l'article 3.3.1.0 de la nomenclature loi sur l'eau (décret n°93-743 du 29 mars 1993 codifié au R 214-1 du code de l'environnement), le remblai, l'imperméabilisation, la mise en eau, l'assèchement de plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont soumis à une procédure de déclaration Loi sur l'eau. Or l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres vient préciser qu'il est interdit de détruire plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf en cas de projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publique). Il est donc nécessaire que le pétitionnaire vérifie le caractère réellement humide de la zone concernée par le projet, par une étude de flore et/ou de sol selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009. Le pétitionnaire doit obligatoirement au préalable se rapprocher du service de la police de l'eau, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île de France :

~~**DRIEE Île de France**~~ **DRIEE-IF / SPE**
Service Police de l'Eau
Cellule Paris Proche Couronne
~~10, rue Crillon~~ 12 Cours Lumière
~~75194 PARIS cedex 04~~ 94307 VINCENNES Cedex
Tél. : 01 71 28 ~~45 00~~ 46 96
Courriel : ~~spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr~~ cppc.spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 — Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire ~~peut être~~ sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies d'accès ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies de desserte ne pourront être d'une largeur inférieure à :
- ~~3,50~~ 4 m pour un logement,
- ~~5,00 m pour deux à quatre logements~~,
- 6,40 m à partir de ~~cinq~~ deux logements dont 5 m minimum de voirie et comprenant un cheminement piéton sécurisé.

Pour le secteur UA c, les voies de desserte ne pourront être d'une largeur inférieure à 4.00m quel que soit le nombre de logements.

Si la longueur de la voie est supérieure à ~~50,00~~ 40 m il devra être prévu une aire de retournement ~~pour les véhicules~~ aux dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères de pouvoir faire demi-tour..

Article UA 4 **Desserte par les réseaux**

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur, des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L. 332-15** du Code de l'Urbanisme).

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.

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

Règlements en vigueur.

Les règlements du SYAGE en vigueur sont applicables sur le territoire de la commune en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales.

Il s'agit de :
- Pour les eaux usées (assainissement collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux usées (assainissement non collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux pluviales : règlement du 11 mars 2014.

Principe de séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

L'usager est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Protection contre les eaux issues du domaine public.

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux usées ou d'eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant.

S'il n'existe aucune bordure de trottoir, s'il s'agit d'un caniveau central ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou construction situés en dessous de la chaussée (limite séparative par rapport au domaine public à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique.

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Le règlement de gestion des eaux pluviales du SYAGE interdit également ces rejets au service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc.).

Tout projet doit ainsi être prémuni contre les variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Eaux usées domestiques.

Conformément au Code la Santé Publique : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

A la demande du propriétaire, le SYAGE peut accorder :

- un délai complémentaire, en cas d'existence d'une filière d'assainissement non collectif récente et conforme,
- une exonération de l'obligation de raccordement, en cas de construction difficilement raccordable, sous réserve de l'existence d'une filière d'assainissement non collectif conforme.

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

Eaux usées non domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SYAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SYAGE).

Eaux usées assimilées domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de

collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ». Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées, les caractéristiques de l'effluent déversé (flux, débit, composition…) ainsi que les caractéristiques des éventuels prétraitements dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent. Le cas échéant, cette demande fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Dispositions applicables aux piscines.

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m^3/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SYAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.
Il est rappelé que le rejet de piscines collectives est soumis à autorisation au titre des eaux usées non domestiques.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le SYAGE valide par écrit le projet de gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle surface imperméabilisée créée ou pour tout nouveau rejet d'eaux pluviales (aspects quantitatifs et qualitatifs).

Principe de gestion des eaux à la parcelle.

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » sur la parcelle : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration et le stockage pour réutilisation doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales. De même, les toitures végétalisées sont à privilégier.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux (géologie, pédologie, pente forte, taille du terrain en géologie argileuse…), l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SYAGE peut accorder, à titre dérogatoire, sous réserve de la demande écrite adressée par le pétitionnaire, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe. Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Protection du milieu.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m^2 est notamment concernée par cette disposition.

Rejets au réseau pluvial départemental

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces

réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Il devra être prévu sur l'unité foncière, en dehors des voies de circulation piétonne et automobile, pour ~~les immeubles collectifs d'habitation,~~ les constructions comportant deux logements et plus, des locaux et espaces accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et des encombrants.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les transformateurs seront traités architecturalement.

Article UA 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

Article UA 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes ou non à la circulation publique**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions seront implantées dans les conditions suivantes :

Les façades des constructions devront être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et voies privées ouvertes ou non à la circulation publique. Elles pourront comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles et de la présence éventuelle de végétation à conserver,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.).

En outre, dans le secteur UA c, les saillies de façades sont autorisées sur les voies et emprises publiques dans les conditions suivantes :

Sur les voies et emprises publiques d'une largeur inférieure à 6 mètres : 0.20 mètre maximum.

Sur les voies et emprises publiques d'une largeur supérieure à 6 mètres :
- 0.20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 2.50 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée, ou de l'emprise publique ;
-0.80 mètre maximum au-delà d'une hauteur de 2.50 mètres.

Sur les voies et emprises publiques d'une largeur supérieure à 12 mètres :
- 0.20 mètre maximum jusqu'à une hauteur de 2.50 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée ;
- 1.50 mètre maximum, au-delà d'une hauteur de 2.50 mètres mesurée à partir du niveau du trottoir à l'alignement ou de la chaussée, ou de l'emprise publique.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les façades édifiées en limite séparative doivent rester aveugles mais peuvent comporter des entrées de lumière ne générant pas de vues.

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait, sauf cas particuliers visé ci-après pour les sous-secteurs UA a et UA b,. Les constructions édifiées en limite séparative devront dans la mesure du possible, se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Dans les sous-secteurs UA a et UA b, dans une bande de 24 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, un retrait au moins par rapport à l'une des limites est obligatoire.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans les sous-secteurs UA a et UA b au-delà de cette bande : les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives et seules sont autorisées les piscines et les annexes non affectées à l'habitation ou à une activité professionnelle et d'une hauteur totale inférieure à 6 mètres.

Cependant et dans un souci urbanistique, les constructions, dans et au-delà de la bande des 24m, pourront être réalisées en limites séparatives quelles que soient les caractéristiques du terrain (façade, profondeur…) dans les rues ci-après : Dagorno, Cercay, du Dr Jean-Philippe Bertrand, du Réveillon, de Mandres et de l'Eglise.

Dispositions applicables dans tous les cas, dans les sous-secteurs UA a et UA b: La longueur de chaque construction en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres, cependant ne seront pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les parties de construction dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 2,20 m (hauteur maximale sur la limite séparative).

Par ailleurs, en cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :

- à ~~4,00~~ 8,00 mètres, si la façade comporte des baies d'éclairement à châssis mobile ;
- à ~~3,00~~ 4,00 mètres, dans le cas contraire.

Il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

Pour les constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes, les retraits pourront être maintenus, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs, sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15,00 mètres.

La longueur des murs de bâtiments annexes édifiés en limite séparative est limitée à 6 mètres.

L'ensemble des règles du présent article pourra être modifié :
- pour tenir compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives et au-delà de la bande de 24 mètres définie ci-dessus.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance qui les sépare au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 4,00 mètres. ~~si la façade comporte des ouvertures d'éclairement à châssis mobile,~~
~~- à 3,00 mètres dans le cas contraire.~~

Ces dispositions ne sont pas applicables par rapport aux annexes, non affectées à l'habitation ou à une activité professionnelle. Dans ces cas, il n'est pas fixé de règles particulières de retrait.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle.

Les distances visées ci-dessus pourront être réduites ou supprimées pour les constructions liées à des impératifs techniques pour l'exploitation des différents réseaux.

Article UA 9 Emprise au sol maximale

En secteur UAa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions en superstructures à usage d'habitation (annexes comprises) ne pourra excéder : 75 % de la surface du terrain.

Toutefois, dans le cas de création ou d'extension d'une construction existante, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 80%.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation.

Équipements publics : Les règles du présent article ne sont pas applicables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

Article UA 10 — Hauteur maximale des constructions

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

Dans les sous-secteurs UA a et UA b, les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à 9 mètres et 14 mètres.

Dans le sous-secteur UA c, les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : 10.80 mètres et 16.80 mètres.

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Des exceptions pourront être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou comportant des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur UA c, un dépassement ponctuel de hauteur pourra être autorisé, afin de permettre la création d'un signal architectural pour le bâtiment donnant sur la place Michelle Perrotin.

Article UA 11 — Aspect extérieur et clôtures

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

- Le projet devra s'intégrer dans le caractère architectural de la zone du cœur historique Briard de Villecresnes

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

Murs
Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une harmonie architecturale suffisante, avoir entre eux une suffisante harmonie d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Façades
Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur, etc.) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façade aveugle) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Matériaux

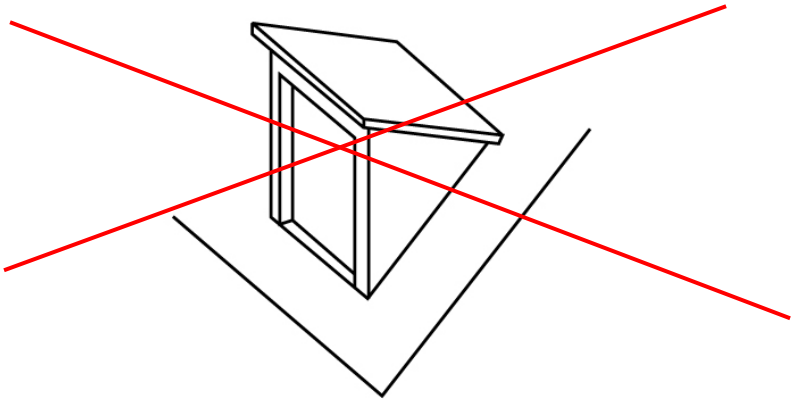
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin..

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, shingle, tôle ou plastique ondulé, sont interdits ~~sauf pour les abris de jardin~~.

Toitures

- En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1m²) ~~et les ouvertures communément appelées « Chien-assis »~~ sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Les lucarnes de plus grande dimension sont autorisées en attique.

~~Ouverture de type « chien-assis » :~~



- Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.

- Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment, « shingle », sont interdites sauf pour les abris de jardin.

Aspects généraux

- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre:

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites,

- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits ;

- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides,

- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, etc. doublant la clôture sont interdites ;

- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

~~**Abris de jardin**~~
~~Leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 10 m².~~

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables
Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades
Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Article UA 12 **Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Nombre minimum de places de stationnement à réaliser :

Pour les constructions situées dans les sous-secteurs UA a et UA b :

Pour les locaux d'habitation :

- *Studio-T1 : 1 place de stationnement par logement,*
- *T2 et plus : 2 places par logement dont au moins une dans le volume de la construction,*
- Lotissements de plus de 5 lots et pavillons groupés ou les immeubles collectifs de plus de 5 logements : un nombre supplémentaire égal à 10% du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.

Au-delà de 4 logements au sein d'une même construction, les places de stationnement qui leur sont affectés devront être réalisées dans le volume de cette dernière.

Pour les autres :

- Constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées : 1 place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons
- constructions à usage commercial, artisanal et professions libérales 1 place de stationnement par 30 m² de surface professionnelle.
- *Il devra également être réservé sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.*
- Equipements publics ou d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Pour les constructions situées à l'intérieur du sous-secteur UA c :

Pour les locaux d'habitation :

- *Studio-T1-T2 : 1 place de stationnement privée souterraine par logement*
- *T3 et plus : 2 places de stationnement privées souterraines par logement*

Pour les autres : sans objet.

Dimensions

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement devront être d'une longueur de 5,00 m pour une largeur de 2,50 m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.
Les rampes d'accès au sous-sol à destination de stationnement ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%.

Stationnement des deux roues

Il doit être assuré avec au moins un emplacement par logement.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation (immeubles d'habitation) dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juillet 2012, l'espace destinée au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement de 2 pièces au moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau dont la demande de permis de construire a été déposé après le 1er juillet 2012, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Par les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit avoir été aménagé.

Généralités
Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. ~~123-1-2~~ 151-33 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Article UA 13 — Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres, lorsqu'il est nécessaire, devra se faire avec compensation.

- Pour tout projet nouveau, en dehors de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes, les superficies non imperméabilisées représenteront au moins 20 % de la superficie de la propriété privée. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.
- La moitié au moins de la surface réservée aux espaces libres sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle

Pour le sous-secteur UA c, les futures voies et emprises publiques sont exclues de la superficie de « propriété privée » et des « espaces libres » pour le calcul des superficies non imperméabilisées et des surfaces de pleine terre.

- Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m² de surface traitée en espace vert.

- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².

Il ne sera pas fait application de ces valeurs dans le cas de transformation ou d'aménagement d'une construction existante sans augmentation de l'emprise au sol de ladite construction.

Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L. ~~130-1~~ 113-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 — Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

*

* *

- TITRE II -

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à caractère collectif semi-dense, où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec des espaces libres accessibles. Les activités y sont également incitées.

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

Article UB 1 **Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation (à l'exception de celles liées à des commerces de détail ou de distribution où à des activités artisanales).

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

- Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

- Les mobil-home, campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées ~~constituant un habitat permanent.~~

- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

• Sous réserve des dispositions de l'article UB 2, sont cependant admises, sans que cette énumération soit limitative, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions destinées au stationnement.
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités tertiaires.
- Les activités commerciales ainsi que les constructions à usage hôtelier.

Article UB 2 **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ~~d'occupation des sols~~ sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle privative.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 5 logements ou plus, devra comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux

Abris de jardin
Leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 10 m².

- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où, par leur aspect extérieur et leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

- L'aménagement des installations existantes interdites à l'article UB.1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation de la zone et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

• Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article,

- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace,

- Les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

Le pétitionnaire d'un projet impactant plus de 1000 m² en zone de classe trois (voir carte des enveloppes d'alertes annexée en pièce n° 5.H), devra réaliser une étude de sol et/ou de flore permettant de déterminer la présence d'une zone humide. En effet, selon l'article 3.3.1.0 de la nomenclature loi sur l'eau (décret n°93-743 du 29 mars 1993 codifié au R 214-1 du code de l'environnement), le remblai, l'imperméabilisation, la mise en eau, l'assèchement de plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont soumis à une procédure de déclaration Loi sur l'eau. Or l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres vient préciser qu'il est interdit de détruire plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf en cas de projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publique). Il est donc nécessaire que le pétitionnaire vérifie le caractère réellement humide de la zone concernée par le projet, par une étude de flore et/ou de sol selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009. Le pétitionnaire doit obligatoirement au préalable se rapprocher du service de la police de l'eau, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île de France :

~~**DRIEE Île de France**~~ **DRIEE-IF / SPE**
Service Police de l'Eau
Cellule Paris Proche Couronne
~~10, rue Crillon~~ 12 Cours Lumière
~~75194 PARIS cedex 04~~ 94307 VINCENNES Cedex
Tél. : 01 71 28 ~~45 00~~ 46 96
Courriel : ~~spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr~~ cppc.spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 — Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire ~~peut être~~ sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Sur les voies publiques, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par terrain sauf cas particuliers cités ci-après :
- un deuxième accès pourra être admis pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 25 mètres mesurée entre deux limites de propriété,
- lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, un deuxième accès pourra être admis sur une autre voie.

Dans ces cas, le deuxième accès ne sera autorisé que dans la mesure où il n'entraîne pas de gêne pour la circulation.
Les voies de desserte ne pourront être d'une largeur inférieure à :
- ~~3,50~~ 4 m pour un logement,
- ~~5,00 m pour deux à quatre logements~~,
- 6,40 m à partir de ~~cinq~~ deux logements dont 5 m minimum de voirie et comprenant un cheminement piéton sécurisé.

Si la longueur de la voie est supérieure à ~~50,00~~ 40 m il devra être prévu une aire de retournement ~~pour les véhicules~~ aux dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères de pouvoir faire demi-tour.

Article UB 4 **Desserte par les réseaux**

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur, des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L. 332-15** du Code de l'Urbanisme).

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.

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

Règlements en vigueur.

Les règlements du SYAGE en vigueur sont applicables sur le territoire de la commune en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales.

Il s'agit de :
- Pour les eaux usées (assainissement collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux usées (assainissement non collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux pluviales : règlement du 11 mars 2014.

Principe de séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

L'usager est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Protection contre les eaux issues du domaine public.

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux usées ou d'eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant.

S'il n'existe aucune bordure de trottoir, s'il s'agit d'un caniveau central ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou construction situés en dessous de la chaussée (limite séparative par rapport au domaine public à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique.

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Le règlement de gestion des eaux pluviales du SYAGE interdit également ces rejets au service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc.).

Tout projet doit ainsi être prémuni contre les variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Eaux usées domestiques.

Conformément au Code la Santé Publique : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

A la demande du propriétaire, le SYAGE peut accorder :
- un délai complémentaire, en cas d'existence d'une filière d'assainissement non collectif récente et conforme,
- une exonération de l'obligation de raccordement, en cas de construction difficilement raccordable, sous réserve de l'existence d'une filière d'assainissement non collectif conforme.

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

Eaux usées non domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SYAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SYAGE).

Eaux usées assimilées domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ». Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées, les caractéristiques de l'effluent déversé (flux, débit, composition…) ainsi que les caractéristiques des éventuels prétraitements dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent. Le cas échéant, cette demande fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Dispositions applicables aux piscines.

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m^3/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SYAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.
Il est rappelé que le rejet de piscines collectives est soumis à autorisation au titre des eaux usées non domestiques.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le SYAGE valide par écrit le projet de gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle surface imperméabilisée créée ou pour tout nouveau rejet d'eaux pluviales (aspects quantitatifs et qualitatifs).

Principe de gestion des eaux à la parcelle.

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » sur la parcelle : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration et le stockage pour réutilisation doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales. De même, les toitures végétalisées sont à privilégier.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux (géologie, pédologie, pente forte, taille du terrain en géologie argileuse…), l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SYAGE peut accorder, à titre dérogatoire, sous réserve de la demande écrite adressée par le pétitionnaire, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe. Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Protection du milieu.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m^2 est notamment concernée par cette disposition.

Rejets au réseau pluvial départemental

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Il devra être prévu sur l'unité foncière, en dehors des voies de circulation piétonne et automobile, pour ~~les immeubles collectifs d'habitation,~~ les constructions comportant deux logements et plus, des locaux et espaces accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et des encombrants.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble les transformateurs seront traités architecturalement.

Article UB 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

Article UB 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes ou non à la circulation publique**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Toute construction devra être édifiée en recul de 4 mètres au minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou, pour les voies privées desservant plusieurs propriétés, par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Cette disposition ne sera pas applicable par rapport aux sentiers non viabilisés dans la mesure où le terrain concerné est desservi par une autre voie. Cependant les constructions existantes implantées non conformément à la présente disposition pourront faire l'objet de travaux d'amélioration de transformation ou d'aménagement dans leur volume et structures existantes.

Les constructions enterrées, notamment les garages et, si possible, les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).
- pour les espaces et locaux nécessaires à la gestion des déchets ménagers et des encombrants.

Article UB 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les façades édifiées en limite séparative doivent rester aveugle mais peuvent comporter des entrées de lumière ne générant pas de vues.

I - Règles générales

1) Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de reculement des voies publiques ou privées (article UB 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 15 mètres et 30 mètres, un retrait au moins est obligatoire.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 30 mètres, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur de chacun des pignons ou façade, de plus de 3,20 mètres de hauteur, implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

2) Au delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait.

4) En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal:

- à 8,00 mètres, si la façade comporte des baies d'éclairement à châssis mobile ;
- à 3,00 mètres, dans le cas contraire.

Il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

Pour les constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes, les retraits pourront être maintenus, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

5) La longueur à réserver entre les façades comportant des baies d'éclairement à châssis mobile et les limites de propriété doit être au moins de 8 mètres.

II - Règles particulières

1) Pourront être implantés en limite séparative :

Les bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,20 m,
Les bâtiments annexes destinés à l'activité ou au commerce d'une hauteur maximale de 3,50 m.

2) Les règles générales pourront être modifiées :

- Afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les équipements publics, lesquels pourront s'implanter ~~soit à l'alignement~~ sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives et au-delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessus.

<u>Article UB 8</u> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance qui les sépare au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 8,00 mètres. ~~si la façade comporte des ouvertures d'éclairement à châssis mobile ;~~
- ~~à 3,00 mètres dans le cas contraire.~~

Ces dispositions ne sont pas applicables aux annexes, non affectées à l'habitation ou à une activité professionnelle, et d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres. Dans ces cas, il n'est pas fixé de règles particulières de retrait.

Les distances visées ci-dessus pourront être réduites ou supprimées pour les constructions liées à des impératifs techniques pour l'exploitation des différents réseaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle

Article UB 9 **Emprise au sol maximale**

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.
Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de leur emprise.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Article UB 10 **Hauteur maximale des constructions**

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

Les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : **12 mètres et 15 mètres.**

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Des exceptions pourront être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 11 **Aspect extérieur et clôtures**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

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

Façades
Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur,...) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

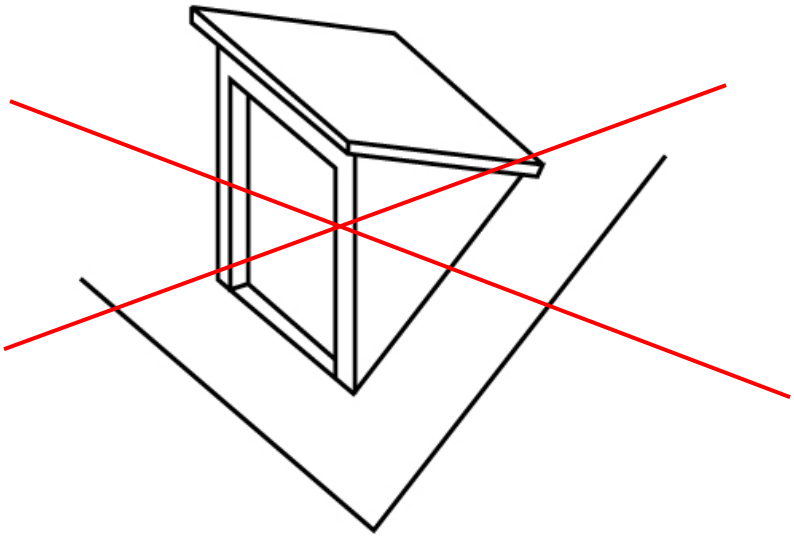
Matériaux
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Toitures

- En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) ~~et les ouvertures communément appelées « Chien-assis »~~ sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

~~Ouverture de type « chien-assis » :~~



- Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.

- Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, "shingle", fibrociment, sont interdites sauf pour les abris de jardin.

Aspects généraux

- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre:

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.

- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.

- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles,…, doublant la clôture sont interdites.

- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables
Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades
Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Article UB 12 — Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Nombre minimum de places de stationnement à réaliser :

Pour les locaux d'habitation :
- *Studio-T1 : 1 place de stationnement par logement,*
- *T2 et plus : 2 places par logement dont au moins une dans le volume de la construction,*
- Lotissements de plus de 5 lots et pavillons groupés ou les immeubles collectifs de plus de 5 logements : un nombre supplémentaire égal à 10% du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.

Au-delà de 4 logements au sein d'une même construction, les places de stationnement qui leur sont affectés devront être réalisées dans le volume de cette dernière.

Pour les autres :
- Constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées : 1 place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons
- constructions à usage commercial, artisanal et professions libérales 1 place de stationnement par 30 m² de surface professionnelle.
- *Il devra également être réservé sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.*
- Equipements publics ou d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Dimensions
Les dimensions minimales de chaque place de stationnement devront être d'une longueur de 5,00 m pour une largeur de 2,50 m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.
Les rampes d'accès au sous-sol à destination de stationnement ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%.

Stationnement des deux roues
Il doit être assuré avec au moins un emplacement par logement.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation (immeubles d'habitation) dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juillet 2012, l'espace destinée au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement de 2 pièces au moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau dont la demande de permis de construire a été déposé après le 1er juillet 2012, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Par les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit avoir été aménagé.

Généralités
Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article ~~L123-1-2~~ 151-33 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Article UB 13 **Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.

- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 20% de la surface du terrain, dont la moitié devra être traitée en espace arboré, et sera conservée en pleine terre.

- Il ne sera pas fait application de ces valeurs dans le cas de transformation ou d'aménagement d'une construction existante sans augmentation de l'emprise au sol de ladite construction.

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces. Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m² de surface du terrain.

- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacement pour les aires de jeux, devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

*

* *

- TITRE II -

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone d'habitat intermédiaire, laquelle identifie les quartiers voués aux petits logements collectifs et aux opérations de logements individuels groupés, soit existants, soit projetés.

Elle est constituée de deux secteurs : UC a (proche du centre ancien) et UC b (quartiers périphériques).

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

Article UC 1 **Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UC 2.

- Les constructions destinées aux activités autres que celles visées à l'article UC 2.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

- Les mobil-home, campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées ~~constituant un habitat permanent.~~

- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

• Sous réserve des dispositions de l'article UC 2, sont cependant admises, sans que cette énumération soit limitative, les occupations et utilisations du sol ci-après :
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions destinées au stationnement,
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs,
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités tertiaires,
- Les activités commerciales.

Article UC 2 **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle privative.

Abris de jardin
Leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 10 m².

- Les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale, commerces, équipements hôteliers, entrepôt, etc.) dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où, par leur aspect extérieur et leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

- L'aménagement des installations même classées ou constructions existantes interdites à l'article UC 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article,

- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace,

- Les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

Le pétitionnaire d'un projet impactant plus de 1000 m² en zone de classe trois (voir carte des enveloppes d'alertes annexée en pièce n° 5.H), devra réaliser une étude de sol et/ou de flore permettant de déterminer la présence d'une zone humide. En effet, selon l'article 3.3.1.0 de la nomenclature loi sur l'eau (décret n°93-743 du 29 mars 1993 codifié au R 214-1 du code de l'environnement), le remblai, l'imperméabilisation, la mise en eau, l'assèchement de plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont soumis à une procédure de déclaration Loi sur l'eau. Or l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres vient préciser qu'il est interdit de détruire plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf en cas de projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publique). Il est donc nécessaire que le pétitionnaire vérifie le caractère réellement humide de la zone concernée par le projet, par une étude de flore et/ou de sol selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009. Le pétitionnaire doit obligatoirement au préalable se rapprocher du service de la police de l'eau, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île de France :

~~**DRIEE Île de France**~~ **DRIEE-IF / SPE**
Service Police de l'Eau
Cellule Paris Proche Couronne
~~10, rue Crillon~~ 12 Cours Lumière
~~75194 PARIS cedex 04~~ 94307 VINCENNES Cedex
Tél. : 01 71 28 ~~45 00~~ 46 96
Courriel : ~~spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr~~ cppc.spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 — Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire ~~peut être~~ sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies de desserte ne pourront être d'une largeur inférieure à :
- ~~3,50~~ 4 m pour un logement,
- ~~5,00 m pour deux à quatre logements~~,
- 6,40 m à partir de ~~cinq~~ deux logements dont 5 m minimum de voirie et comprenant un cheminement piéton sécurisé.

Si la longueur de la voie est supérieure à ~~50,00~~ 40 m il devra être prévu une aire de retournement ~~pour les véhicules~~ aux dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères de pouvoir faire demi-tour.

Article UC 4 **Desserte par les réseaux**

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur, des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L. 332-15** du Code de l'Urbanisme).

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.

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

Règlements en vigueur.

Les règlements du SYAGE en vigueur sont applicables sur le territoire de la commune en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales.

Il s'agit de :
- Pour les eaux usées (assainissement collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux usées (assainissement non collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux pluviales : règlement du 11 mars 2014.

Principe de séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

L'usager est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Protection contre les eaux issues du domaine public.

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux usées ou d'eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant.

S'il n'existe aucune bordure de trottoir, s'il s'agit d'un caniveau central ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou construction situés en dessous de la chaussée (limite séparative par rapport au domaine public à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique.

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Le règlement de gestion des eaux pluviales du SYAGE interdit également ces rejets au service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc.).

Tout projet doit ainsi être prémuni contre les variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Eaux usées domestiques.

Conformément au Code la Santé Publique : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

A la demande du propriétaire, le SYAGE peut accorder :

- un délai complémentaire, en cas d'existence d'une filière d'assainissement non collectif récente et conforme,
- une exonération de l'obligation de raccordement, en cas de construction difficilement raccordable, sous réserve de l'existence d'une filière d'assainissement non collectif conforme.

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

Eaux usées non domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SYAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SYAGE).

Eaux usées assimilées domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de

collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ». Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées, les caractéristiques de l'effluent déversé (flux, débit, composition…) ainsi que les caractéristiques des éventuels prétraitements dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent. Le cas échéant, cette demande fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Dispositions applicables aux piscines.

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m^3/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SYAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.
Il est rappelé que le rejet de piscines collectives est soumis à autorisation au titre des eaux usées non domestiques.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le SYAGE valide par écrit le projet de gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle surface imperméabilisée créée ou pour tout nouveau rejet d'eaux pluviales (aspects quantitatifs et qualitatifs).

Principe de gestion des eaux à la parcelle.

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » sur la parcelle : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration et le stockage pour réutilisation doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales. De même, les toitures végétalisées sont à privilégier.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux (géologie, pédologie, pente forte, taille du terrain en géologie argileuse…), l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SYAGE peut accorder, à titre dérogatoire, sous réserve de la demande écrite adressée par le pétitionnaire, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe. Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Protection du milieu.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m^2 est notamment concernée par cette disposition.

Rejets au réseau pluvial départemental

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces

réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Il devra être prévu sur l'unité foncière, en dehors des voies de circulation piétonne et automobile, pour ~~les immeubles collectifs d'habitation,~~ les constructions comportant deux logements et plus, des locaux et espaces accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et des encombrants.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble les transformateurs seront traités architecturalement.

Article UC 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet

Article UC 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes ou non à la circulation publique**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Toute construction devra être édifiée en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou, pour les voies privées desservant plusieurs propriétés par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Cette disposition ne sera pas applicable par rapport aux sentiers non viabilisés dans la mesure où le terrain concerné est desservi par une autre voie. Cependant les constructions existantes implantées non conformément à la présente disposition pourront faire l'objet de travaux d'amélioration de transformation ou d'aménagement dans leur volume et structures existantes.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5,00 m de longueur ; cette dimension sera portée à 7,00 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.). lesquels pourront s'implanter à l'alignement.
- pour les espaces et locaux nécessaires à la gestion des déchets ménagers et des encombrants.

Article UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. Les façades édifiées en limite séparative doivent rester aveugles mais peuvent comporter des entrées de lumière ne générant pas de vues.

I - Règles générales

Les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,50 m ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon, dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies au 1) des règles particulières.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Secteur UC a :

1) Dans une bande de 24 m comptée à partir de l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, un retrait au moins par rapport à l'une des limites est obligatoire.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

2) Au delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Cependant et dans un souci urbanistique, les constructions pourront être réalisées en limites séparatives quelles que soient les caractéristiques du terrain (façade, profondeur…) dans la rue du Dr Jean-Philippe Bertrand.

Secteur UC b :

1) Dans une bande de 24 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées (article UC 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 mètres, on pourra construire sur les limites séparatives ou en retrait.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 14 mètres et 18 mètres, un retrait au moins est obligatoire.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 mètres, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

2) Au delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf les bâtiments annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres et leur longueur 6 mètres.

II - Ensemble de la zone :

En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :

- à 4,00 mètres, si la façade comporte des baies d'éclairement à châssis mobile ;
- à 3,00 mètres, dans le cas contraire.

Il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

Pour les constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes, les retraits pourront être maintenus, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs, sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15,00 mètres.

La longueur des murs de bâtiments annexes édifiés en limite séparative est limitée à 6 mètres.

L'ensemble des règles du présent article pourra être modifié :

- pour tenir compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives et au-delà de la bande de 20 ou 24 mètres définie ci-dessus.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance qui les sépare au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 8,00 mètres ~~si la façade comporte des ouvertures d'éclairement à châssis mobile ;~~
~~- à 3,00 mètres dans le cas contraire.~~

Ces dispositions ne sont pas applicables par rapport aux annexes, non affectées à l'habitation ou à une activité professionnelle et d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres. Dans ces cas, il n'est pas fixé de règles particulières de retrait.

Les distances visées ci-dessus pourront être réduites ou supprimées pour les constructions liées à des impératifs techniques pour l'exploitation des différents réseaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle

Article UC 9 **Emprise au sol maximale**

Secteur UC a : L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 75 %.

Secteur UC b : L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 40 %.

Pour les deux secteurs :

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de leur emprise.

Équipements publics : Les règles du présent article ne sont pas applicables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

Article UC 10 **Hauteur maximale des constructions**

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs totales des constructions (cheminées exclues) ne pourront excéder respectivement :
- Secteur UC a : **9 mètres et 14 mètres.**
- Secteur UC b : **7 mètres et 12 mètres.**

Ensemble de la zone : Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Des exceptions pourront être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 11 **Aspect extérieur et clôtures**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

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

Façades
Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur, etc.) pourront être autorisées.

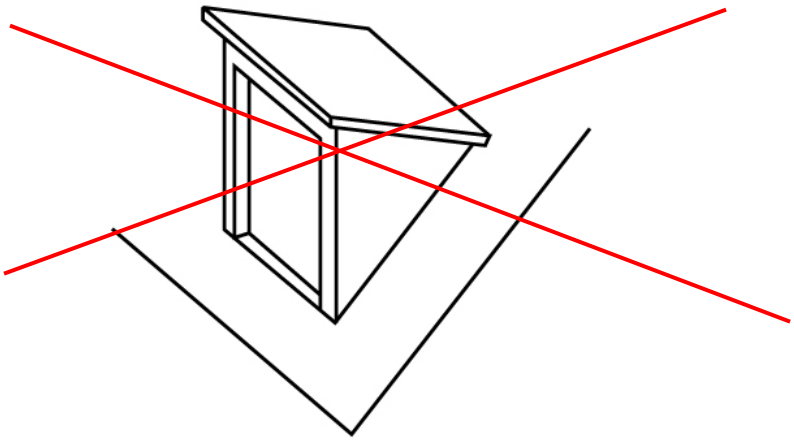
Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Matériaux
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin..

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Toitures
- En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) ~~et les ouvertures communément appelées « Chien-assis »~~ sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

~~Ouverture de type « chien-assis » :~~



- Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.

- Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, "shingle", fibrociment, sont interdites ~~sauf pour les abris de jardin.~~

Aspects généraux
- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre:

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.

- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles,…, doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Article UC 12 **Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Nombre minimum de places de stationnement à réaliser :

Pour les locaux d'habitation :
- *Studio-T1 : 1 place de stationnement par logement,*
- *T2 et plus : 2 places par logement dont au moins une dans le volume de la construction,*
- Lotissements de plus de 5 lots et pavillons groupés ou les immeubles collectifs de plus de 5 logements : un nombre supplémentaire égal à 10% du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.

Pour les autres :
- Constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées : 1 place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons
- constructions à usage commercial, artisanal et professions libérales 1 place de stationnement par 30 m² de surface professionnelle.
- *Il devra également être réservé sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.*
- Equipements publics ou d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Au-delà de 4 logements au sein d'une même construction, les places de stationnement qui leur sont affectés devront être réalisées dans le volume de cette dernière.

Dimensions
Les dimensions minimales de chaque place de stationnement devront être d'une longueur de 5,00 m pour une largeur de 2,50 m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.
Les rampes d'accès au sous-sol à destination de stationnement ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%.

Stationnement des deux roues
Il doit être assuré avec au moins un emplacement par logement.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation (immeubles d'habitation) dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juillet 2012, l'espace destinée au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement de 2 pièces au moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau dont la demande de permis de construire a été déposé après le 1er juillet 2012, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Par les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit avoir été aménagé.

Généralités
Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article ~~L123-1-2~~ 151-33 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Article UC 13 **Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, en secteur UC a ; cette valeur est portée à 40 % en secteur UC b.

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m^2 de surface traitée en espace vert.

Il ne sera pas fait application de ces valeurs dans le cas de transformation ou d'aménagement d'une construction existante sans augmentation de l'emprise au sol de ladite construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

*

* *

- TITRE II -

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone de maisons individuelles, implantées sur des parcelles de tailles variables.

~~Néanmoins peuvent y être autorisés, dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces de détail et les petites activités.~~

Elle est constituée de quatre secteurs UD a, UD b, UD c et UD d, identifiés en raison principalement de leur typologie de densité, ~~et reprend dans son principe les contours de la zone UE du plan d'occupation des sols.~~

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

Article UD 1 — Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions dans la zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon, identifiée sur le document graphique

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UD 2.

- Les constructions destinées aux activités artisanales, commerciales et industrielles ~~d'une surface de plancher de plus de 200 m².~~

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les garages automobiles et entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et mobil-homes, caravanes isolées ~~constituant un habitat permanent.~~

- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau, assainissement, gaz, électricité, etc.) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UD 4.

La zone UD est concernée par **une enveloppe d'alerte de zones humides prioritaires** ~~(voir pièce 5.G).~~ Dans cette partie de zone, les défrichements sans autorisation, affouillements, exhaussements des sols et les aménagements sont interdits sauf ceux permettant de restaurer la fonctionnalité des zones humides et ceux nécessaires à la sécurité, à la salubrité publique et ceux déclarés d'intérêt général ou d'utilité publique.

• Sous réserve des dispositions de l'article UD 2, sont cependant admises, sans que cette énumération soit limitative, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol.
- Les constructions destinées au stationnement.
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités tertiaires.
- ~~Les activités commerciales ainsi que les constructions à usage hôtelier.~~

Article UD 2 — Occupations et utilisations du sol admises

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ~~d'occupation des sols~~ sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle privative.

- En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 5 logements ou plus, devra comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux

- ~~Les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale, commerces, entrepôt, etc.) dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une surface de plancher au plus égale à 200 m².~~

- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.

- Les annexes des constructions à usage d'habitation sous condition de ne pas excéder 10 m² d'emprise au sol.

Abris de jardin
Leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 10 m².

- ~~L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où, par leur aspect extérieur et leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.~~

- L'aménagement des installations même classées ou constructions existantes interdites à l'article UD 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

• Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article,

- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace,

- Les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

Le pétitionnaire d'un projet impactant plus de 1000 m² en zone de classe trois (voir carte des enveloppes d'alertes annexée en pièce n° 5.H), devra réaliser une étude de sol et/ou de flore permettant de déterminer la présence d'une zone humide. En effet, selon l'article 3.3.1.0 de la nomenclature loi sur l'eau (décret n°93-743 du 29 mars 1993 codifié au R 214-1 du code de l'environnement), le remblai, l'imperméabilisation, la mise en eau, l'assèchement de plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont soumis à une procédure de déclaration Loi sur l'eau. Or l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres vient préciser qu'il est interdit de détruire plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf en cas de projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publique). Il est donc nécessaire que le pétitionnaire vérifie le caractère réellement humide de la zone concernée par le projet, par une étude de flore et/ou de sol selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009. Le pétitionnaire doit obligatoirement au préalable se rapprocher du service de la police de l'eau, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île de France :

~~DRIEE Île de France~~ DRIEE-IF / SPE
Service Police de l'Eau
Cellule Paris Proche Couronne
~~10, rue Crillon~~ 12 Cours Lumière
~~75194 PARIS cedex 04~~ 94307 VINCENNES Cedex
Tél. : 01 71 28 ~~45 00~~ 46 96
Courriel : ~~spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr~~ cppc.spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 — Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire ~~peut être~~ sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies de desserte ne pourront être d'une largeur inférieure à :
- ~~3,50~~ 4 m pour un logement,
- ~~5,00 m pour deux à quatre logements~~,
- 6,40 m à partir de ~~cinq~~ deux logements dont 5 m minimum de voirie et comprenant un cheminement piéton sécurisé.

Si la longueur de la voie est supérieure à ~~50,00~~ 40 m il devra être prévu une aire de retournement ~~pour les véhicules~~ aux dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères de pouvoir faire demi-tour.

Article UD 4 — Desserte par les réseaux

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur, des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L. 332-15** du Code de l'Urbanisme).

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.

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

Règlements en vigueur.

Les règlements du SYAGE en vigueur sont applicables sur le territoire de la commune en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales.

Il s'agit de :

- Pour les eaux usées (assainissement collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux usées (assainissement non collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux pluviales : règlement du 11 mars 2014.

Principe de séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

L'usager est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Protection contre les eaux issues du domaine public.

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux usées ou d'eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant.

S'il n'existe aucune bordure de trottoir, s'il s'agit d'un caniveau central ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou construction situés en dessous de la chaussée (limite séparative par rapport au domaine public à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique.

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Le règlement de gestion des eaux pluviales du SYAGE interdit également ces rejets au service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc.).

Tout projet doit ainsi être prémuni contre les variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Eaux usées domestiques.

Conformément au Code la Santé Publique : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

A la demande du propriétaire, le SYAGE peut accorder :
- un délai complémentaire, en cas d'existence d'une filière d'assainissement non collectif récente et conforme,
- une exonération de l'obligation de raccordement, en cas de construction difficilement raccordable, sous réserve de l'existence d'une filière d'assainissement non collectif conforme.

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

Eaux usées non domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SYAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SYAGE).

Eaux usées assimilées domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ». Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées, les caractéristiques de l'effluent déversé (flux, débit, composition…) ainsi que les caractéristiques des éventuels prétraitements dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent. Le cas échéant, cette demande fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Dispositions applicables aux piscines.

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m^3/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SYAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.
Il est rappelé que le rejet de piscines collectives est soumis à autorisation au titre des eaux usées non domestiques.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le SYAGE valide par écrit le projet de gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle surface imperméabilisée créée ou pour tout nouveau rejet d'eaux pluviales (aspects quantitatifs et qualitatifs).

Principe de gestion des eaux à la parcelle.

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » sur la parcelle : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration et le stockage pour réutilisation doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales. De même, les toitures végétalisées sont à privilégier.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux (géologie, pédologie, pente forte, taille du terrain en géologie argileuse…), l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SYAGE peut accorder, à titre dérogatoire, sous réserve de la demande écrite adressée par le pétitionnaire, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe. Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Protection du milieu.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Rejets au réseau pluvial départemental

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.
Il devra être prévu sur l'unité foncière, en dehors des voies de circulation piétonne et automobile, pour ~~les immeubles collectifs d'habitation,~~ les constructions comportant deux logements et plus, des locaux et espaces accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et des encombrants.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les transformateurs seront traités architecturalement.

Article UD 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet

Article UD 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes ou non à la circulation publique**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Toute construction devra observer une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite ou à l'alignement actuel ou futur (dans l'hypothèse où le plan local d'urbanisme prévoit un élargissement de la voie).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Néanmoins :

La construction devra se raccorder aux autres, dans le cas où les constructions immédiatement contiguës, situées de part et d'autre du terrain d'assiette du projet, seraient implantées à l'alignement ou à plus de 5 mètres par rapport à l'alignement.

La partie de la construction principale destinée à abriter les emplacements de stationnement pourra être implantée à l'alignement, à la condition que :
- sa hauteur au faîtage ne dépasse pas 2,50 m,
- sa longueur perpendiculaire à la voie soit inférieure ou égale à 5,00 m.

Ne sont pas concernées par les règles qui précédent : les installations techniques nécessaires à une ou des opérations (transformateurs électriques ou poste de détente gaz, dispositif de stockage de déchets ou encombrant, etc.) conformément aux contraintes des concessionnaires.

Les constructions existantes implantées non conformément à la présente disposition pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement, dans leur volume et structures existantes.

Les équipements techniques ex : « pompes à chaleur, climatiseurs, … » devront respecter les mêmes règles que pour les constructions principales.

Article UD 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Règles générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales ~~perpendiculaires à la voie publique ou privée, ouverte ou non à la circulation publique:~~

Les constructions pourront être implantées en limite ou observer une marge de recul de ~~3,40~~ 4 m au minimum.

Par rapport aux limites ~~parallèles à la voie publique~~ séparative de fond de parcelle :

Les constructions devront observer une marge de recul de 8 m au minimum.

Dans tous les cas :

Les parties de construction édifiées en limite séparative devront rester aveugles mais peuvent comporter des entrées de lumière ne générant pas de vues.

La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres. Les garages, les abris de jardin, les pools house, d'une hauteur au faîtage maximale de 2,50 m, et d'une longueur maximale de 6 m ne sont pas pris en compte dans la longueur du pignon lorsqu'ils sont raccordés à la construction principale.

Dispositions particulières :

Constructions principales

Par rapport aux limites séparatives latérales ~~perpendiculaires à la voie publique ou privée, ouverte ou non à la circulation publique:~~

- Pour les unités foncières nouvelles créées à compter du 20/01/2012 :
  Une marge de recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire sur une des limites séparatives latérales au choix, et une marge de recul de 1 mètre minimum est obligatoire sur les autres limites séparatives latérales.

- Pour les unités foncières existantes au 20/01/2012 :

  Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est inférieure à 12,00 m, une marge de recul de 2,50 m au minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire.

  Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est égale ou supérieure à 12,00 m et inférieure à 18,00 m, une marge de recul de 3,40 m au minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire.

  Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est supérieure ou égale à 18,00 m, les constructions devront observer une marge de recul de 3,40 m par rapport aux deux limites séparatives.

  Il pourra être autorisé en limite séparative, l'implantation d'une construction annexe dédiée au stationnement des véhicules limitée à 50 m² de surface au sol et d'une hauteur de 3,5 m maximum au point le plus haut.

Dans tous les cas, il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

Les équipements techniques ex : « pompes à chaleur, climatiseurs, … » devront respecter les mêmes règles que pour les constructions principales.

Constructions annexes

Les annexes sont soumises aux mêmes règles d'implantation que les constructions principales à l'exception des piscines qui devront observer une marge de recul minimale de 3,50 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation des abris de jardin sur les limites séparatives de fond de parcelle ~~parallèles à la voie publique~~ est autorisée lorsque leur hauteur au faîtage n'excède pas 2,50 m de hauteur.

Ne sont pas concernées par les règles qui précèdent les installations techniques nécessaires à une ou des opérations (transformateurs électriques ou poste de détente gaz, dispositif de stockage de déchets, etc.) conformément aux contraintes des concessionnaires.

Les règles générales pourront être adaptées :

- afin de tenir compte soit de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin soit de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les équipements publics lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance qui les sépare au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 8,00 mètres ~~si la façade comporte des baies d'éclairement mobile,~~
~~- à 3,40 mètres dans le cas contraire.~~

Ces dispositions ne sont pas applicables aux annexes, non affectées à l'habitation, d'une hauteur au faîtage inférieure à 2,50 mètres. Dans ce cas, il n'est pas fixé de règles particulières de retrait.

Les distances visées ci-dessus pourront être réduites ou supprimées pour les constructions liées à des impératifs techniques pour l'exploitation des différents réseaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
il n'est pas fixé de règle

Article UD 9 Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder :

Zone Uda : 25 %,
Zone Udb : 55 %,
Zone Udc : 40 %,
Zone Udd : 20 %.

~~Toutefois dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 10 % maximum de l'emprise existante.~~

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de l'emprise existante.

• En outre, et de manière à limiter la possibilité de constituer des fronts bâtis continus :

- chaque construction à usage d'habitation ne pourra excéder une emprise au sol de 200 m2,
- en cas d'immeubles accolés implantés sur une même unité foncière, c'est la somme des emprises des immeubles contigus qui sera prise en compte pour l'application de cette règle.

Équipements publics : Les règles du présent article ne sont pas applicables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

Article UD 10 **Hauteur maximale des constructions :**

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

Les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions au faîtage ne pourront excéder respectivement : 6 mètres et 9 mètres.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 m au faîtage.

~~Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur façade et ils pourront atteindre une hauteur totale de 12 mètres~~.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Des exceptions pourront être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou comportant des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

~~Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Article UD 11 **Aspect extérieur et clôtures**

En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant et aux paysages naturels et urbains. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

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

Façades
Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur, etc.) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Pignons
Les murs pignons orientés vers les limites séparatives ~~perpendiculaires aux voies publiques~~ latérales ne pourront comporter que des châssis de fenêtre fixes d'une hauteur maximale de 75 centimètres et d'une largeur maximale de 60 centimètres dont le verre sera dépoli.

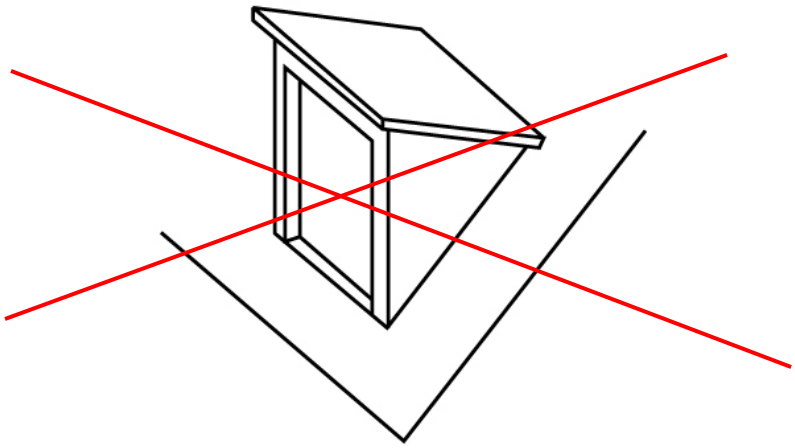
Les châssis situés sur le même niveau devront être séparés en tout point d'au moins 3 mètres.

Matériaux
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, les imitations d'ardoises, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin..

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Toitures
- En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) ~~et les ouvertures communément appelées « Chien-assis »~~ sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

~~Ouverture de type « chien-assis »~~ :



- Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants. On posera des tuiles, au moins 22 par mètre carré, plutôt que des ardoises.

- Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, shingle, fibrociment sont interdites sauf pour les abris de jardin.

- Les toitures-terrasses devront être végétalisées avec une épaisseur de terre végétale de 0,40 mètre minimum et 0,60 mètre minimum si les plantations envisagées demandent un apport de terre supérieur pour le bâtiment principal d'habitation et ne devront pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. (sauf modification ou réfection de bâtiments existants, vérandas, bâtiments annexes et garages ~~etc.~~ où les toitures terrasses non végétalisées et les verrières sont autorisées.)

~~Cependant ces types de toitures, ainsi que les toitures végétales, pourront être autorisés pour des motifs d'intégration architecturale ou en cas de modification ou réfection de bâtiments existants.~~

La pente de toiture ne devra pas être inférieure à un angle de 30°.

Aspects généraux

- L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, les fenêtres et les balcons.
- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre:

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.

- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.

- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles,…, doublant la clôture sont interdites.

- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Il ne sera autorisé qu'un seul portail en façade sur rue si la largeur du terrain n'excède pas 30 m de largeur. Au-delà, il sera autorisé un portail par tranche de 30 m.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.
Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dans la zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon, identifiée sur le document graphique, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux. Les clôtures pleines sont interdites.

~~**Abris de jardin**~~
~~Leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 10 m².~~

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables
Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades
Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Article UD 12 — Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Nombre minimum de places de stationnement à réaliser :

Pour les locaux d'habitation :
- *Studio-T1 : 1 place de stationnement par logement,*
- *T2 et plus : 2 places par logement dont au moins une dans le volume de la construction.*

Les lotissements de plus de 5 lots, les pavillons groupés de plus de 5 logements et les immeubles collectifs de plus de 5 logements devront comprendre en outre un nombre de places supplémentaires destinées aux visiteurs égal à 10% du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places.

Au-delà de 4 logements au sein d'une même construction, les places de stationnement qui leur sont affectés devront être réalisées dans le volume de cette dernière.

Pour les autres :
- Constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées : 1 place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons
- constructions à usage commercial, artisanal et professions libérales 1 place de stationnement par 30 m² de surface professionnelle.
- *Il devra également être réservé sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.*
- Equipements publics ou d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Dimensions
Les dimensions minimales de chaque place de stationnement devront être d'une longueur de 5,00 m pour une largeur de 2,50 m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.

Les rampes d'accès au sous-sol à destination de stationnement ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%.

Stationnement des deux roues
Il doit être assuré avec au moins un emplacement par logement.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation (immeubles d'habitation) dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juillet 2012, l'espace destinée au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement de 2 pièces au moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau dont la demande de permis de construire a été déposé après le 1er juillet 2012, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Par les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit avoir été aménagé.

Généralités
Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article ~~L123-1-2~~ 151-33 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Article UD 13 **Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations d'arbres sans compensation est interdit.

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

- La surface réservée aux espaces libres sera conservée en pleine terre et devra représenter :

  - Uda : 55 % de la surface du terrain
  - Udb : 25 % de la surface du terrain
  - Udc : 40 %, de la surface du terrain
  - Udd : 60 % de la surface du terrain.

  - Toutefois, dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, elle ne devra être inférieure à :
  - Uda : 40 %,
  - Udb : 10 %,
  - Udc : 30 %,
  - Udd : 50 %.

La surface de terrain sur laquelle seront posées des dalles ajourées sera considérée comme de la surface en pleine terre.

- La zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon, identifiée sur le document graphique doit être :
  - conservée en pleine terre,
  - obligatoirement plantée et les essences locales doivent être conservées.

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de surface du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
il n'est pas fixé de règle

Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L.~~130-1~~ 113-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 **Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

*

* *

- TITRE II -

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit des emprises occupées par des équipements collectifs, publics ou privés.

La nature même des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), lesquelles nécessitent de se distinguer de l'architecture privée et vernaculaire.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

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

Article UE 1 **Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas définies à l'article UE 2 ci-dessous, à l'exception :

- des constructions et installations destinées aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure de toutes natures,

- des constructions et installations destinées aux équipements collectifs, sanitaires, sportifs, sociaux, scolaires, qu'ils soient publics ou privés.

La zone UE est concernée par **une enveloppe d'alerte de zones humides prioritaires** ~~(voir pièce 5.G).~~ Dans cette partie de zone, les affouillements, exhaussements des sols et les aménagements sont interdits sauf ceux permettant de restaurer la fonctionnalité des zones humides et ceux nécessaires à la sécurité, à la salubrité publique et ceux déclarés d'intérêt général ou d'utilité publique.

Article UE 2 **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et installations autorisées.

- Des petites opérations de logements pourront être autorisées, en dehors de tout lien avec les équipements collectifs, et dans les limites fixées à l'article UE.10.

- L'aménagement et l'extension des constructions déjà existantes dans la zone, ainsi que les clôtures et annexes qui leur sont nécessaires.

- Les installations classées ou non au titre de la législation sur les ICPE, dans la mesure où elles sont directement liées aux occupations du sol autorisées.

- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

• Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article,

- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace,

- Les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

Le pétitionnaire d'un projet impactant plus de 1000 m² en zone de classe trois (voir carte des enveloppes d'alertes annexée en pièce n° 5.H), devra réaliser une étude de sol et/ou de flore permettant de déterminer la présence d'une zone humide. En effet, selon l'article 3.3.1.0 de la nomenclature loi sur l'eau (décret n°93-743 du 29 mars 1993 codifié au R 214-1 du code de l'environnement), le remblai, l'imperméabilisation, la mise en eau, l'assèchement de plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont soumis à une procédure de déclaration Loi sur l'eau. Or l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres vient préciser qu'il est interdit de détruire plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf en cas de projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publique). Il est donc nécessaire que le pétitionnaire vérifie le caractère réellement humide de la zone concernée par le projet, par une étude de flore et/ou de sol selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009. Le pétitionnaire doit obligatoirement au préalable se rapprocher du service de la police de l'eau, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île de France :

~~**DRIEE Île de France**~~ **DRIEE-IF / SPE**
Service Police de l'Eau
Cellule Paris Proche Couronne
~~10, rue Crillon~~ 12 Cours Lumière
~~75194 PARIS cedex 04~~ 94307 VINCENNES Cedex
Tél. : 01 71 28 ~~45 00~~ 46 96
Courriel : ~~spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr~~ cppc.spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 — Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire ~~peut être~~ sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas la desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur **inférieure à 3,50 m.** Si sa longueur est au moins égale à 50,00 m il devra être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

Article UE 4 **Desserte par les réseaux**

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur, des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L. 332-15** du Code de l'Urbanisme).

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.

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

Règlements en vigueur.

Les règlements du SYAGE en vigueur sont applicables sur le territoire de la commune en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales.

Il s'agit de :
- Pour les eaux usées (assainissement collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux usées (assainissement non collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux pluviales : règlement du 11 mars 2014.

Principe de séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

L'usager est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Protection contre les eaux issues du domaine public.

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux usées ou d'eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant.

S'il n'existe aucune bordure de trottoir, s'il s'agit d'un caniveau central ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou construction situés en dessous de la chaussée (limite séparative par rapport au domaine public à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique.

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Le règlement de gestion des eaux pluviales du SYAGE interdit également ces rejets au service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc.).

Tout projet doit ainsi être prémuni contre les variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Eaux usées domestiques.

Conformément au Code la Santé Publique : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

A la demande du propriétaire, le SYAGE peut accorder :
- un délai complémentaire, en cas d'existence d'une filière d'assainissement non collectif récente et conforme,
- une exonération de l'obligation de raccordement, en cas de construction difficilement raccordable, sous réserve de l'existence d'une filière d'assainissement non collectif conforme.

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

Eaux usées non domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SYAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SYAGE).

Eaux usées assimilées domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ». Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées, les caractéristiques de l'effluent déversé (flux, débit, composition…) ainsi que les caractéristiques des éventuels prétraitements dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent. Le cas échéant, cette demande fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Dispositions applicables aux piscines.

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m^3/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SYAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.
Il est rappelé que le rejet de piscines collectives est soumis à autorisation au titre des eaux usées non domestiques.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de

pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le SYAGE valide par écrit le projet de gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle surface imperméabilisée créée ou pour tout nouveau rejet d'eaux pluviales (aspects quantitatifs et qualitatifs).

Principe de gestion des eaux à la parcelle.

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » sur la parcelle : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration et le stockage pour réutilisation doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales. De même, les toitures végétalisées sont à privilégier.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux (géologie, pédologie, pente forte, taille du terrain en géologie argileuse…), l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SYAGE peut accorder, à titre dérogatoire, sous réserve de la demande écrite adressée par le pétitionnaire, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe. Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Protection du milieu.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Rejets au réseau pluvial départemental

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Il devra être prévu sur l'unité foncière, en dehors des voies de circulation piétonne et automobile, pour ~~les immeubles collectifs d'habitation,~~ les constructions comportant deux logements et plus, des locaux et espaces accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et des encombrants.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les transformateurs seront traités architecturalement.

Article UE 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie de desserte,
- soit en respectant le cas échéant la marge de reculement définie sur les documents graphiques,
- soit, en l'absence de retrait indiqué graphiquement, en respectant un recul d'au moins ~~5~~ 1 mètre~~s~~.

Les ouvrages à caractère technique pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

les espaces et locaux nécessaires à la gestion des déchets ménagers et des encombrants peuvent être implantés dans la marge de recul.

Article UE 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les façades édifiées en limite séparative doivent rester aveugles mais peuvent comporter des entrées de lumière ne générant pas de vues.

~~A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance de ce bâtiment au point de ladite limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette~~

~~construction, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les ouvrages à caractère technique pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

~~Une distance d'au moins trois mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
il n'est pas fixé de règle

Article UE 9 Emprise au sol maximale

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs.

Pour les petites opérations de logements autorisées à l'article UE 2, la hauteur maximale est fixée à R + 2 + comble, avec des hauteurs maximales de façade et au faîtage fixées respectivement 9 et 14 mètres.

Article UE 11 Aspect extérieur et clôtures

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

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

Façades
Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur,...) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Matériaux

- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin..

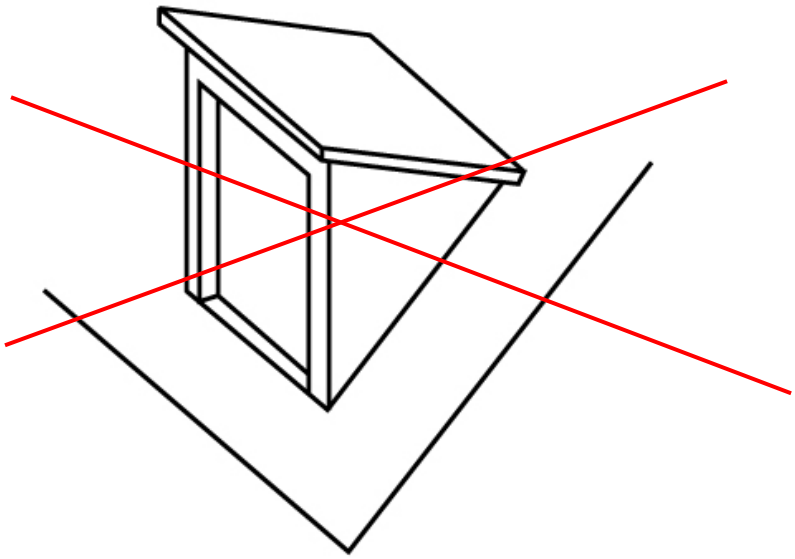
.

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Toitures

- En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) et les ouvertures communément appelées « Chien-assis » sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Ouverture de type « chien-assis » :



- Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.

Aspects généraux

- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes ;
- maintenir les lucarnes existantes (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre:

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.

- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.

- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, etc., doublant la clôture sont interdites.

- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Il ne sera autorisé qu'un seul portail en façade sur rue si la largeur du terrain n'excède pas 30 m de largeur. Au-delà, il sera autorisé un portail par tranche de 30 m.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables
Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades
Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Article UE 12 **Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Nombre minimum de places de stationnement à réaliser :

Pour les locaux d'habitation :
- *Studio-T1 : 1 place de stationnement par logement,*
- *T2 et plus : 2 places par logement dont au moins une dans le volume de la construction.*

Les lotissements de plus de 5 lots, les pavillons groupés de plus de 5 logements et les immeubles collectifs de plus de 5 logements devront comprendre en outre un nombre de places supplémentaires destinées aux visiteurs égal à 10% du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places.

Pour les autres :
- Constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées : 1 place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons.

- constructions à usage commercial, artisanal et professions libérales 1 place de stationnement par 30 m² de surface professionnelle.
- *Il devra également être réservé sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.*
- Equipements publics ou d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Dimensions
Les dimensions minimales de chaque place de stationnement devront être d'une longueur de 5,00 m pour une largeur de 2,50 m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.

Stationnement des deux roues
Il doit être assuré avec au moins un emplacement par logement.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation (immeubles d'habitation) dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juillet 2012, l'espace destinée au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement de 2 pièces au moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau dont la demande de permis de construire a été déposé après le 1er juillet 2012, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Par les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit avoir été aménagé.

Généralités
Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article ~~L123-1-2~~ 151-33 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UE 13 **Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.

- Les superficies non imperméabilisées représenteront au moins 20 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

- La moitié au moins de la surface réservée aux espaces libres sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.

- Il sera exigé au minimum un arbre par 100 m² de surface traitée en espace vert.

- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².

Il ne sera pas fait application de ces valeurs dans le cas de transformation ou d'aménagement d'une construction existante sans augmentation de l'emprise au sol de ladite construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
il n'est pas fixé de règle

Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L. ~~130-1~~ 113-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

*

* *

- TITRE II -

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone mixte de requalification urbaine, vouée aux activités, aux équipements collectifs et aux logements, qui jouxte le périmètre du quartier du Bois d'Auteuil.

Le parti d'aménagement sera précisé ultérieurement et intégré dans le P.L.U par une procédure de modification.

Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires, en voirie et réseaux divers,

Art. L. 123-1. - Les plans locaux d'urbanisme (…) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement (…). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

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

Article UF 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UF 2 ci-dessous.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes, en application des dispositions de l'article L123-2 alinéa a) du code de l'urbanisme :

1 - L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme est autorisé s'il ne doit pas aboutir à la création d'une surface de plancher supérieure à 50 m2, ni compromettre l'urbanisation de la zone.

2 - Les installations classées sont autorisées si leurs dangers ou inconvénients peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.

3 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

Le pétitionnaire d'un projet impactant plus de 1000 m² en zone de classe trois (voir carte des enveloppes d'alertes annexée en pièce n° 5.H), devra réaliser une étude de sol et/ou de flore permettant de déterminer la présence d'une zone humide. En effet, selon l'article 3.3.1.0 de la nomenclature loi sur l'eau (décret n°93-743 du 29 mars 1993 codifié au R 214-1 du code de l'environnement), le remblai, l'imperméabilisation, la mise en eau, l'assèchement de plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont soumis à une procédure de déclaration Loi sur l'eau. Or l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres vient préciser qu'il est interdit de détruire plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf en cas de projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publique). Il est donc nécessaire que le pétitionnaire vérifie le caractère réellement humide de la zone concernée par le projet, par une étude de flore et/ou de sol selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009. Le pétitionnaire doit obligatoirement au préalable se rapprocher du service de la police de l'eau, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île de France :

~~**DRIEE Île de France**~~ **DRIEE-IF / SPE**
Service Police de l'Eau
Cellule Paris Proche Couronne
~~10, rue Crillon~~ 12 Cours Lumière
~~75194 PARIS cedex 04~~ 94307 VINCENNES Cedex
Tél. : 01 71 28 ~~45 00~~ 46 96
Courriel : ~~spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr~~ cppc.spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 3 **Accès et voiries**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire ~~peut être~~ sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous resserve que l'accès soit établi sur la voie où la gène pour la circulation sera la moindre.

Les voies de desserte ne pourront être d'une largeur inférieure à :
- ~~3,50~~ 4 m pour un logement,
- ~~5,00 m pour deux à quatre logements~~,
- 6,40 m à partir de ~~cinq~~ deux logements dont 5 m minimum de voirie et comprenant un cheminement piéton sécurisé.
- Dans les autres cas, la desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m.
- Si la longueur de la voie est supérieure à ~~50,00~~ 40 m il devra être prévu une aire de retournement ~~pour les véhicules~~ aux dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères de pouvoir faire demi-tour.

Article UF 4 **Desserte par les réseaux**

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur, des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L. 332-15** du Code de l'Urbanisme).

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du

Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Règlements en vigueur.

Les règlements du SYAGE en vigueur sont applicables sur le territoire de la commune en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales.

Il s'agit de :
- Pour les eaux usées (assainissement collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux usées (assainissement non collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux pluviales : règlement du 11 mars 2014.

Principe de séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

L'usager est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Protection contre les eaux issues du domaine public.

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux usées ou d'eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant.

S'il n'existe aucune bordure de trottoir, s'il s'agit d'un caniveau central ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou construction situés en dessous de la chaussée (limite séparative par rapport au domaine public à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique.

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Le règlement de gestion des eaux pluviales du SYAGE interdit également ces rejets au service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc.).

Tout projet doit ainsi être prémuni contre les variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Eaux usées domestiques.

Conformément au Code la Santé Publique : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

A la demande du propriétaire, le SYAGE peut accorder :
- un délai complémentaire, en cas d'existence d'une filière d'assainissement non collectif récente et conforme,
- une exonération de l'obligation de raccordement, en cas de construction difficilement raccordable, sous réserve de l'existence d'une filière d'assainissement non collectif conforme.

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

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

Eaux usées non domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SYAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SYAGE).

Eaux usées assimilées domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ». Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées, les caractéristiques de l'effluent déversé (flux, débit, composition…) ainsi que les caractéristiques des éventuels prétraitements dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent. Le cas échéant, cette demande fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Dispositions applicables aux piscines.

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m^3/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SYAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.
Il est rappelé que le rejet de piscines collectives est soumis à autorisation au titre des eaux usées non domestiques.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le SYAGE valide par écrit le projet de gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle surface imperméabilisée créée ou pour tout nouveau rejet d'eaux pluviales (aspects quantitatifs et qualitatifs).

Principe de gestion des eaux à la parcelle.

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » sur la parcelle : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration et le stockage pour réutilisation doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales. De même, les toitures végétalisées sont à privilégier.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux (géologie, pédologie, pente forte, taille du terrain en géologie argileuse…), l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SYAGE peut accorder, à titre dérogatoire, sous réserve de la demande écrite adressée par le pétitionnaire, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe. Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Protection du milieu.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Rejets au réseau pluvial départemental

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Il devra être prévu sur l'unité foncière, en dehors des voies de circulation piétonne et automobile, pour ~~les immeubles collectifs économiques~~ les constructions comportant deux logements et plus, et les constructions à destination d'activités économiques et d'équipements, des locaux et espaces accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et des encombrants.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble les transformateurs seront traités architecturalement.

Article UF 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet

Article UF 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes ou non à la circulation publique

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

Les espaces et locaux nécessaires à la gestion des déchets ménagers et des encombrants peuvent être implantées dans la marge de retrait.

Article UF 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Les façades en limite devront rester aveugles mais peuvent comporter des entrées de lumière ne générant pas de vues.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance qui les sépare au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 4,00 mètres ~~si la façade comporte des ouvertures d'éclairement à châssis mobile,~~
~~- à 3,00 mètres dans le cas contraire.~~

Ces dispositions ne sont pas applicables par rapport aux annexes, non affectées à l'habitation ou à une activité professionnelle et d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres. Dans ces cas, il n'est pas fixé de règles particulières de retrait.

Les distances visées ci-dessus pourront être réduites ou supprimées pour les constructions liées à des impératifs techniques pour l'exploitation des différents réseaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
il n'est pas fixé de règle

Article UF 9 Emprise au sol maximale

Il n'est pas fixé de règle.

Article UF 10 **Hauteur maximale des constructions**

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

Les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : **9 mètres et 14 mètres.**

Pour les équipements publics il ne sera pas fait application de la notion de hauteur façade.

~~Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Des exceptions pourront être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou comportant des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Article UF 11 **Aspect extérieur et clôtures**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

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

Façades
Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur,...) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Matériaux
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin..

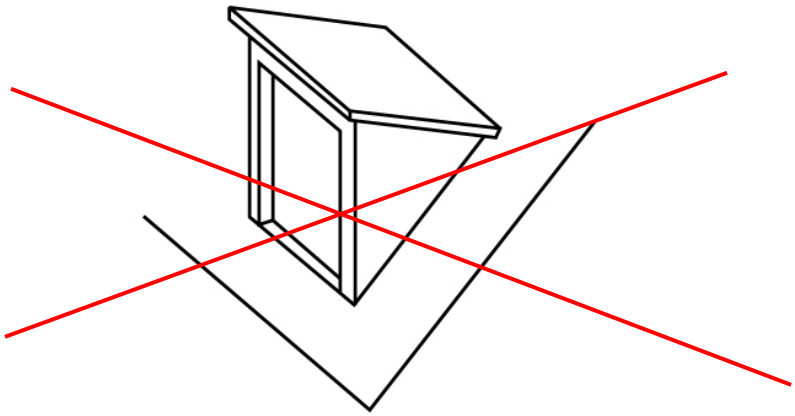
.

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Toitures

- En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) ~~et les ouvertures communément appelées « Chien-assis »~~ sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

~~Ouverture de type « chien-assis » :~~



- Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.

- Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment, sont interdites sauf pour les abris de jardin.

Aspects généraux

- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre:

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.

- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.

- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, etc., doublant la clôture sont interdites.

- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Il ne sera autorisé qu'un seul portail en façade sur rue si la largeur du terrain n'excède pas 30 m de largeur. Au-delà, il sera autorisé un portail par tranche de 30 m.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables
Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades
Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Article UF 12 — Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Nombre minimum de places de stationnement à réaliser :

Pour les locaux d'habitation :
- *Studio-T1 : 1 place de stationnement par logement,*
- *T2 et plus : 2 places par logement dont au moins une dans le volume de la construction.*

Les lotissements de plus de 5 lots, les pavillons groupés de plus de 5 logements et les immeubles collectifs de plus de 5 logements devront comprendre en outre un nombre de places supplémentaires destinées aux visiteurs égal à 10% du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places.

Au-delà de 4 logements au sein d'une même construction, les places de stationnement qui leur sont affectés devront être réalisées dans le volume de cette dernière.

Pour les autres :

- Constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées : 1 place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons
- constructions à usage commercial, artisanal et professions libérales 1 place de stationnement par 30 m² de surface professionnelle.
- *Il devra également être réservé sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.*
- Equipements publics ou d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Dimensions

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement devront être d'une longueur de 5,00 m pour une largeur de 2,50 m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.
Les rampes d'accès au sous-sol à destination de stationnement ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%.

Stationnement des deux roues

Il doit être assuré avec au moins un emplacement par logement.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation (immeubles d'habitation) dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juillet 2012, l'espace destinée au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement de 2 pièces au moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau dont la demande de permis de construire a été déposé après le 1er juillet 2012, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Par les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit avoir été aménagé.

Généralités

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article ~~L123-1-2~~ 151-33 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UF 13 **Espaces libres et plantations**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m^2 de surface du terrain et au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
il n'est pas fixé de règle

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14 **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Cette zone correspond à l'éco-quartier du Bois d'Auteuil.
Elle accueille des logements, des commerces, des équipements publics et des activités.

La zone UH intègre un document graphique dénommé « secteur de plan masse – Bois d'Auteuil ».

L'urbanisation des terrains est subordonnée au financement ou à la réalisation des travaux d'aménagement propres au projet (article L. 332-15 du code de l'urbanisme) et des équipements publics tels qu'ils sont précisés dans la convention Projet Urbain Partenarial (P.U.P) (article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme).

Article UH1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UH2 sont interdites.

Article UH 2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1, sont admises dès lors :

- qu'elles sont réalisées dans le cadre d'une convention pour le financement des travaux d'aménagement (article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme) et des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants (article L. 332-11-3) ou tout autre dispositif de participation financière.
- qu'elles sont conformes aux dispositions du présent règlement, notamment en ce qui concerne la desserte du terrain par les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale, commerces, équipements hôteliers, entrepôt, etc.) sont admises dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement, et de la tranquillité publique.

Les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement sont autorisées si leurs dangers ou inconvénients peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.

Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à conditions qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il été régulièrement édifié.

Le pétitionnaire d'un projet impactant plus de 1000 m² en zone de classe trois (voir carte des enveloppes d'alertes annexée en pièce n° 5.H), devra réaliser une étude de sol et/ou de flore permettant de déterminer la présence d'une zone humide. En effet, selon l'article 3.3.1.0 de la nomenclature loi sur l'eau (décret n°93-743 du 29 mars 1993 codifié au R 214-1 du code de l'environnement), le remblai, l'imperméabilisation, la mise en eau, l'assèchement de plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont soumis à une procédure de déclaration Loi sur l'eau. Or l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres vient préciser qu'il est interdit de détruire plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf en cas de projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publique). Il est donc nécessaire que le pétitionnaire vérifie le caractère réellement humide de la zone concernée par le projet, par une étude de flore et/ou de sol selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009. Le pétitionnaire doit obligatoirement au préalable se rapprocher du service de la police de l'eau, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île de France :

~~DRIEE Île de France~~ **DRIEE-IF / SPE**
Service Police de l'Eau
Cellule Paris Proche Couronne
~~10, rue Crillon~~ 12 Cours Lumière
~~75194 PARIS cedex 04~~ 94307 VINCENNES Cedex
Tél. : 01 71 28 ~~45 00~~ 46 96
Courriel : ~~spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr~~ cppc.spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr

Nota : Un dossier de déclaration a été constitué en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement dans la cadre de la réalisation du quartier du Bois d'Auteuil à Villecresnes.

Article UH 3 **Accès et Voiries**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

La délivrance du permis peut être subordonnée:

- À la réalisation d'installations propres à assurer, hors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- À la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

NOTA: Dans tous les cas, la voie de desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m.

Article UH 4 **Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur, des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L. 332-15** du Code de l'Urbanisme).

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement et gestion des eaux pluviales

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.

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

Règlements en vigueur.

Les règlements du SYAGE en vigueur sont applicables sur le territoire de la commune en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales.

Il s'agit de :
- Pour les eaux usées (assainissement collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux usées (assainissement non collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux pluviales : règlement du 11 mars 2014.

Principe de séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

L'usager est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Protection contre les eaux issues du domaine public.

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux usées ou d'eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant.

S'il n'existe aucune bordure de trottoir, s'il s'agit d'un caniveau central ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou construction situés en dessous de la chaussée (limite séparative par rapport au domaine public à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique.

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Le règlement de gestion des eaux pluviales du SYAGE interdit également ces rejets au service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc.).

Tout projet doit ainsi être prémuni contre les variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Eaux usées domestiques.

Conformément au Code la Santé Publique : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

A la demande du propriétaire, le SYAGE peut accorder :
- un délai complémentaire, en cas d'existence d'une filière d'assainissement non collectif récente et conforme,
- une exonération de l'obligation de raccordement, en cas de construction difficilement raccordable, sous réserve de l'existence d'une filière d'assainissement non collectif conforme.

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

Eaux usées non domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SYAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SYAGE).

Eaux usées assimilées domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ». Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées, les caractéristiques de l'effluent déversé (flux, débit, composition…) ainsi que les caractéristiques des éventuels prétraitements dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent. Le cas échéant, cette demande fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Dispositions applicables aux piscines.

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m^3/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SYAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.
Il est rappelé que le rejet de piscines collectives est soumis à autorisation au titre des eaux usées non domestiques.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le SYAGE valide par écrit le projet de gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle surface imperméabilisée créée ou pour tout nouveau rejet d'eaux pluviales (aspects quantitatifs et qualitatifs).

Principe de gestion des eaux à la parcelle.

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » sur la parcelle : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration et le stockage pour réutilisation doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales. De même, les toitures végétalisées sont à privilégier.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux (géologie, pédologie, pente forte, taille du terrain en géologie argileuse…), l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SYAGE peut accorder, à titre dérogatoire, sous réserve de la demande écrite adressée par le pétitionnaire, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe. Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Protection du milieu.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m^2 est notamment concernée par cette disposition.

Rejets au réseau pluvial départemental

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

4.3 Réseaux de distribution

Les constructions nouvelles sont raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.
Les transformateurs sont traités architecturalement.
Les installations techniques nécessaires au réseau de distribution sont autorisées et positionnées conformément aux cahiers des charges des services gestionnaires des réseaux.

4.4 Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

4.4.1 Constructions à usage d'habitation:

La collecte sélective des déchets est organisée sur le Domaine Public, sous la forme d'emplacements mutualisés (bornes enterrées ou semi-enterrées).
Les installations techniques nécessaires à la collecte sélective des déchets sont autorisées et positionnées conformément aux contraintes du concessionnaire. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Il devra être prévu sur l'unité foncière, en dehors des voies de circulation piétonne et automobile, des espaces accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des encombrants.

4.4.2 Constructions à usage commercial, professionnel et d'activités :

Les constructions doivent comporter des installations ou dispositifs suffisamment dimensionnés pour le stockage et le tri des déchets et des encombrants.
Les locaux doivent être sur l'unité foncière, facilement accessibles depuis la voie publique.

Article UH 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont édifiées selon les alignements prévus au document graphique « secteur de plan masse Bois d'Auteuil ».

Peuvent être édifiés, en dehors des périmètres de construction définis au secteur plan de masse, les installations techniques nécessaires à l'opération (transformateurs électriques ou détente gaz, abri bus, dispositifs de stockage des déchets et encombrants, etc.) conformément aux contraintes des concessionnaires.

Article UH 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions sont édifiées selon les implantations prévues au plan « secteur de plan masse Bois d'Auteuil ».
Peuvent être édifiées, en dehors des périmètres de construction définis « au secteur de plan de masse », et après avis des concessionnaires, les installations techniques nécessaires à l'opération (transformateurs électriques ou détente gaz, abris bus, dispositifs de stockage des déchets, etc.) conformément aux contraintes des concessionnaires.

Article UH 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions sont édifiées selon les implantations prévues au document graphique « secteur de plan masse Bois d'Auteuil ».

Peuvent être édifiés en dehors des périmètres de construction définis « au secteur de plan de masse », les stationnements en sous-sol et, après avis des concessionnaires, les installations techniques nécessaires à l'opération (transformateurs électriques ou détente gaz, abris bus, dispositifs de stockage des déchets, etc.), conformément aux contraintes des concessionnaires.

Article UH 9 **Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol résulte des conditions d'implantation des constructions en élévation prévues au document graphique « secteur de plan de masse Bois d'Auteuil ».
Pourront en outre être édifiées en dehors des périmètres de construction définis au « secteur de plan masse », et après avis des concessionnaires, les installations techniques nécessaires à l'opération (transformateurs électriques ou détente gaz, abris bus, dispositifs de stockage des déchets, etc.).

Article UH 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond des constructions en élévation résulte de l'application du document graphique « secteur de plan masse Bois d'Auteuil ». Les installations techniques nécessaires au projet sont dimensionnées conformément aux contraintes des concessionnaires.

Article UH 11 Aspect extérieur des constructions

11.1 Règles générales
Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.
Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

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

Façades
Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée doit comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.
Le caractère primordial est la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur,...) peuvent être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures
En toiture, les ouvertures communément appelées « Chien-assis » sont interdites.
Les toitures, par leur silhouette et leur contour, doivent s'intégrer dans les profils environnants.

Matériaux
L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.
.
Les matériaux tels que : amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.
Les couvertures en tôle ondulée, en papier goudronné, "shingle", fibrociment, sont interdites.

11.2 Clôtures
Les clôtures sont constituées :
- Soit dans le cadre de la tradition régionale, de murs de limousinerie, y compris leur faîtage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates),
- Soit de matériaux revêtus d'un enduit,
- Soit d'une clôture en échalas de bois jointifs ou non (type châtaignier)
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 50 cm maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou en serrurerie,
- Soit d'une grille ou grillage en métal,
- Soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur au-dessus du trottoir, du mur de soutènement ou du socle bâti s'il en existe un.
Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.
Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

11.3 Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables
Dans le cas d'implantation de pompes à chaleur, il est préconisé de les positionner de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique. Dans le cas d'implantation d'ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, il est préconisé de les incorporer dans les plans de toiture ou les plans de façades.

11.4 Dispositif de végétalisation des toitures et façades
Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Article UH 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Nombre minimum de places de stationnement à réaliser :

Pour les locaux d'habitation :

- Studio-T1 : 1 place de stationnement par logement,
- Du T2 au T4 inclus : 1,5 place de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- T5 et plus : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- Logements locatifs sociaux : 1 place par logement.

Au-delà de 4 logements au sein d'une même construction, les places de stationnement qui leur sont affectés devront être réalisées dans le volume de cette dernière.

Pour les commerces et équipements publics : la surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les commerces et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant, et des possibilités de mutualisation.

Pour les autres constructions : 1 place pour 100m² de surface de plancher (SDP).

12.2 Normes minimales de stationnement des 2 roues non motorisés
Il doit être prévu pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements une surface réservée au stationnement des 2 roues de l'ordre de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Article UH 13 **Espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, de plantation et d'éléments paysagers**

La composition des espaces libres doit être conçue en harmonie avec les constructions.

Le choix des plantations prend en compte le développement dans le temps des espèces végétales et leur pérennité. La densité des plantations est réalisée en cohérence avec la dimension de l'espace à aménager.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

Les espaces libres, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m². Ces plantations sont organisées selon un projet paysager adapté.

Article UH 14 **Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

- TITRE II -

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone destinée principalement aux activités tertiaires ou de services.

Un secteur UXa concerne la zone d'activités le long de la RN 19.

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

Article UX 1 **Occupations et utilisations du sol interdites**

- En UX : Les habitations à l'exception des logements de gardiennage, limités à 70 m² de surface de plancher par unité foncière, liés à des activités admises à l'article UX2.

- En UXa :
  - les habitations y compris les logements de gardiennage
  - Toutes constructions dans la zone non aedificandi de 10 mètres identifiée sur le document graphique

- Les constructions destinées aux activités autres que celles visées à l'article UX 2.

- Les installations classées ainsi que les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les mobil-home, campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées ~~constituant un habitat permanent.~~

- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau - assainissement) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UX 4.

Article UX 2 **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

• Sous réserve des dispositions de l'article UX 2, sont cependant admises, sans que cette énumération soit limitative les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées aux activités tertiaires ou de services.
- Les constructions destinées au stationnement.
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général.
- Les constructions destinées aux professions libérales.
- Les activités commerciales ainsi que les constructions à usage hôtelier.

- *Un aménagement, dans la même destination, des logements existants, ainsi que leur extension, dans la limite de 40 m2 au total par propriété existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.*

- En zone UX : Les constructions destinées aux activités économiques (activités artisanales ou commerces), dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

- En secteur UXa : Les constructions destinées aux activités artisanales, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où, par leur aspect extérieur et leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

- L'aménagement des installations existantes interdites à l'article UX.1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation de la zone et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

Le pétitionnaire d'un projet impactant plus de 1000 m² en zone de classe trois (voir carte des enveloppes d'alertes annexée en pièce n° 5.H), devra réaliser une étude de sol et/ou de flore permettant de déterminer la présence d'une zone humide. En effet, selon l'article 3.3.1.0 de la nomenclature loi sur l'eau (décret n°93-743 du 29 mars 1993 codifié au R 214-1 du code de l'environnement), le remblai, l'imperméabilisation, la mise en eau, l'assèchement de plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont soumis à une procédure de déclaration Loi sur l'eau. Or l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres vient préciser qu'il est interdit de détruire plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf en cas de projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publique). Il est donc nécessaire que le pétitionnaire vérifie le caractère réellement humide de la zone concernée par le projet, par une étude de flore et/ou de sol selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009. Le pétitionnaire doit obligatoirement au préalable se rapprocher du service de la police de l'eau, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île de France :

~~**DRIEE Île de France**~~ **DRIEE-IF / SPE**
Service Police de l'Eau
Cellule Paris Proche Couronne
~~10, rue Crillon~~ 12 Cours Lumière
~~75194 PARIS cedex 04~~ 94307 VINCENNES Cedex
Tél. : 01 71 28 ~~45 00~~ 46 96
Courriel : ~~spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr~~ cppc.spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 — Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous resserve que l'accès soit établi sur la voie où la gène pour la circulation sera la moindre.

NOTA : Dans tous les cas la desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 5,00 m. Si sa longueur est au moins égale à 50,00 m il devra être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

Article UX 4 **Desserte par les réseaux**

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur, des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L. 332-15** du Code de l'Urbanisme).

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.

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

Règlements en vigueur.

Les règlements du SYAGE en vigueur sont applicables sur le territoire de la commune en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales.

Il s'agit de :
- Pour les eaux usées (assainissement collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux usées (assainissement non collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux pluviales : règlement du 11 mars 2014.

Principe de séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

L'usager est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Protection contre les eaux issues du domaine public.

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux usées ou d'eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant.

S'il n'existe aucune bordure de trottoir, s'il s'agit d'un caniveau central ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou construction situés en dessous de la chaussée (limite séparative par rapport au domaine public à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique.

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Le règlement de gestion des eaux pluviales du SYAGE interdit également ces rejets au service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc.).

Tout projet doit ainsi être prémuni contre les variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Eaux usées domestiques.

Conformément au Code la Santé Publique : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

A la demande du propriétaire, le SYAGE peut accorder :

- un délai complémentaire, en cas d'existence d'une filière d'assainissement non collectif récente et conforme,
- une exonération de l'obligation de raccordement, en cas de construction difficilement raccordable, sous réserve de l'existence d'une filière d'assainissement non collectif conforme.

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

Eaux usées non domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SYAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SYAGE).

Eaux usées assimilées domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ». Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées, les caractéristiques de l'effluent déversé (flux, débit, composition…) ainsi que les caractéristiques des éventuels prétraitements dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent. Le cas échéant, cette demande fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Dispositions applicables aux piscines.

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m^3/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SYAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.
Il est rappelé que le rejet de piscines collectives est soumis à autorisation au titre des eaux usées non domestiques.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de

pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le SYAGE valide par écrit le projet de gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle surface imperméabilisée créée ou pour tout nouveau rejet d'eaux pluviales (aspects quantitatifs et qualitatifs).

Principe de gestion des eaux à la parcelle.

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » sur la parcelle : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration et le stockage pour réutilisation doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales. De même, les toitures végétalisées sont à privilégier.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux (géologie, pédologie, pente forte, taille du terrain en géologie argileuse…), l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SYAGE peut accorder, à titre dérogatoire, sous réserve de la demande écrite adressée par le pétitionnaire, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe. Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Protection du milieu.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Rejets au réseau pluvial départemental

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Il devra être prévu sur l'unité foncière, pour les immeubles admis à l'article UX 1, des locaux et espaces accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et des encombrants.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble les transformateurs seront traités architecturalement.

Article UX 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet.

Article UX 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes ou non à la circulation publique**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

En UX : Toute construction devra être édifiée en recul de 4 mètres au minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou, pour les voies privées existantes desservant plusieurs propriétés par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

En secteur UXa : Toute construction devra être édifiée en recul de 8 mètres au minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou, pour les voies privées existantes desservant plusieurs propriétés par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Cette disposition ne sera pas applicable par rapport aux sentiers non viabilisés dans la mesure où le terrain concerné est desservi par une autre voie.

Cependant les constructions existantes implantées non conformément à la présente disposition pourront faire l'objet de travaux d'amélioration de transformation ou d'aménagement dans leur volume et structures existantes.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur. Cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Les espaces et locaux nécessaires à la gestion des déchets ménagers et des encombrants peuvent être implantés dans la marge de recul..

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement et au-delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessous.

Article UX 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les façades édifiées en limite séparative doivent rester aveugles mais peuvent comporter des entrées de lumière ne générant pas de vues.

I - Règles générales

1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

Les constructions édifiées en limite séparative, en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions existantes.

La longueur de chaque pignon édifié en limite séparative ne pourra excéder 30,00 mètres.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

En secteur UXa : lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone avec la zone UDa, les constructions devront être implantées en retrait.

2) En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :

- à 8,00 m si la façade comporte des baies d'éclairement à châssis mobile.
- à 3,00 mètres, dans le cas contraire.

Il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

Pour les constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes, les retraits pourront être maintenus, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 30 mètres.

3) La longueur à réserver entre les façades comportant des baies d'éclairement à châssis mobile et les limites de propriété doit être au moins de 8 mètres.

II - Règles particulières

1) Pourront être implantés en limite séparative, les bâtiments annexes, les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 m.

2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les équipements collectifs.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance qui les sépare au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 8,00 mètres ~~si la façade comporte des ouvertures d'éclairement à châssis mobile,~~
~~- à 3,00 mètres dans le cas contraire.~~

Ces dispositions ne sont pas applicables par rapport aux annexes, non affectées à l'habitation ou à une activité professionnelle, d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres et raccordées à la construction principale. Dans ces cas, il n'est pas fixé de règles particulières de retrait.

Les distances visées ci-dessus pourront être réduites ou supprimées pour les constructions liées à des impératifs techniques pour l'exploitation des différents réseaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
il n'est pas fixé de règle

Article UX 9 **Emprise au sol maximale**

En UX : L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 60%.
En UXa : L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 80%.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
il n'est pas fixé de règle

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de leur emprise.

Article UX 10 **Hauteur maximale des constructions**

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder **12 mètres.**

~~Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Des exceptions pourront être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou comportant des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Article UX 11 **Aspect extérieur et clôtures**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

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

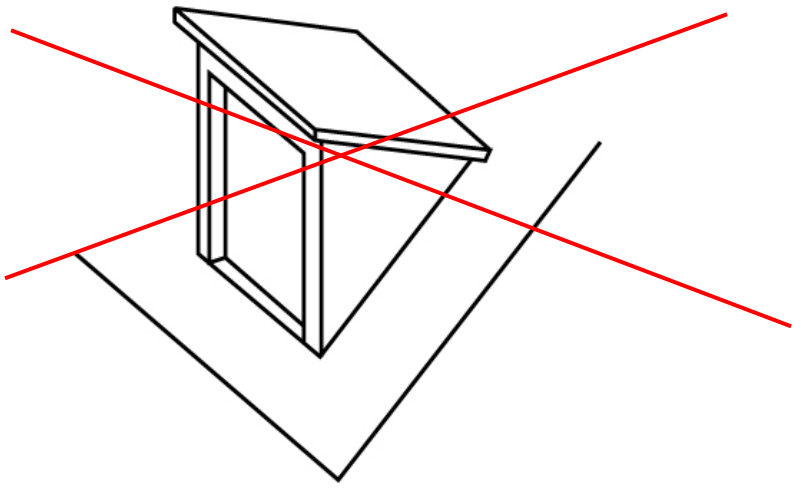
Façades
Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur,...) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toitures
- En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) ~~et les ouvertures communément appelées « Chien-assis »~~ sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

~~Ouverture de type « chien-assis » :~~



- Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.

Matériaux
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, « shingle », tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

- Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment, sont interdites.

Aspects généraux
- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,

- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre:

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.

- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.

- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles,…, doublant la clôture sont interdites.

- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables
Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades
Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Article UX 12 — Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Nombre minimum de places de stationnement à réaliser :

Pour les locaux d'habitation :
- *Studio-T1 : 1 place de stationnement par logement,*
- *T2 et plus : 2 places par logement dont au moins une dans le volume de la construction.*

Pour les autres :
- Constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées : 1 place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons
- constructions à usage commercial, artisanal et professions libérales 1 place de stationnement par 30 m² de surface professionnelle.
- Constructions à usage de restauration : 1 place de stationnement par 5 m² de surface de salle de restauration
- *Il devra également être réservé sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.*
- Equipements publics ou d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Dimensions
Les dimensions minimales de chaque place de stationnement devront être d'une longueur de 5,00 m pour une largeur de 2,50 m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.

Stationnement des deux roues
Il doit être assuré avec au moins un emplacement par logement.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation (immeubles d'habitation) dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juillet 2012, l'espace destinée au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement de 2 pièces au moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau dont la demande de permis de construire a été déposé après le 1er juillet 2012, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Par les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit avoir été aménagé.

Généralités

Lorsque les bâtiments neufs à usage d'activités sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement avec un minimum d'une place destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

En UXa, les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en revêtements perméables végétalisés (evergreen, dalle joint enherbés), de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article ~~L123-1-2~~ 151-33 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UX 13 **Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations d'arbres sans compensation est interdit

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m^2 de surface du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
il n'est pas fixé de règle

En UXa :
- la surface réservée aux espaces libres représentera au moins 10 % de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

- la marge de recul de 8 mètres minimum imposée par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, hors accès, doit être traité en espace vert planté et paysagé.
- le retrait imposée par rapport aux limites séparatives correspondant à une limite de zone avec la zone UDa, doit être traité en espace vert planté et paysagé.
- La zone non aedificandi de 10 mètres, identifiée sur le document graphique doit être conservé en pleine terre et traité en espace paysagé. Les obligations concernant la pleine terre et la plantation d'arbres à haute tige doivent être réalisées prioritairement dans cette zone.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DEFINITION DES ZONES

Art. R. ~~123-6~~ 151-20 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. ~~123-7~~ 151-22 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application ~~du 2º de l'article R. 123-12,~~ 151-35 le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. ~~123-8~~ 151-24 - Les zones naturelles et forestières sont dites “zones N”. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l’existence d’une exploitation forestière, soit de leur caractère d’espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. ~~123-4~~ 151-25 du Code de l’urbanisme. ~~Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.~~

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

• Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser, agricoles et naturelles du P.L.U, qui sont les suivantes :

- Zone 1AU : zone urbanisable
- Zone A : zone agricole
- Zone N : zone naturelle.

*

* *

- TITRE III -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone à dominante naturelle ~~(anciennes serres, notamment) et~~ à vocation résidentielle. Elle est non urbanisée et insuffisamment ~~mais~~ équipée ~~en sa périphérie. La capacité des équipements publics existants en périphérie de la zone permet en outre d'admettre des constructions.~~

Son urbanisation s'effectuera sous forme d'opérations d'ensemble uniquement (par exemple : lotissements ou opérations de constructions groupées), dans le respect des dispositions mentionnées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires~~, en voirie et réseaux divers, conformément aux schémas de composition présentés dans les orientations d'aménagement~~.

Art. L. ~~123-1.~~ 151-2, L.151-6 et L.151-7 - Les plans locaux d'urbanisme (…) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement (…). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les renforcements et les extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6-1, ~~L.332-9~~ (rappelés en annexe du règlement) et L.332-15 du code de l'urbanisme.

Le règlement tend essentiellement à la cohérence avec les principales caractéristiques de la trame parcellaire ~~comme de la densité construite des lotissements situés à proximité,~~ et à assurer une bonne liaison de cette extension avec la ville, ainsi que son intégration dans le site vis-à-vis des espaces naturels environnants.

Dans le contexte de la présente élaboration de P.L.U, les schémas d'organisation des zones ouvertes à l'urbanisation ont été établis, inclus dans les orientations d'aménagement - sous forme de principes de composition urbaine - et rendus opposables, pour leurs aspects structurants, dans le règlement.

~~*Cette zone fait l'objet d'un périmètre d'étude, dans le cadre des dispositions du deuxième alinéa de l'article L111-10 du code de l'urbanisme.*~~

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

Article 1AU 1 **Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas définies à l'article 1AU 2 ci-dessous, aux exceptions suivantes :

- La transformation, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes.

- Les constructions et installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.

- Les constructions ou les ouvrages liés à l'exploitation ou à la gestion des différents réseaux (eau, assainissement, gaz, électricité, voirie, télécommunications, etc.).

- Les équipements publics destinés aux sports et aux loisirs, ainsi que leurs dépendances.

- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des équipements publics.

- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but l'aspect paysager, l'aménagement d'aires de sport, la réalisation d'écrans phoniques ou l'exploitation des gisements naturels.

- les sous-sols de toute construction

- Les dépôts et décharges liés à l'exploitation des gisements naturels ou à la réalisation de projets d'infrastructures.

- Les constructions à usage horticole.

Article 1AU 2 **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les principes de composition présentés dans les orientations d'aménagement, et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires :

1 - Il peut être construit sur une partie de la zone 1 AU si l'aménagement proposé ne compromet pas l'urbanisation de l'ensemble. Dans tous les cas, des possibilités de raccordement de voiries et de réseaux doivent être ménagées.

2 - L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme est autorisé s'il ne doit pas aboutir à la création d'une surface de plancher supérieure à 50 m2, ni compromettre l'urbanisation de la zone.

Abris de jardin
Leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 10 m².

3 - Les installations classées sont autorisées si leurs dangers ou inconvénients peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.

4 - Les opérations d'ensemble, constructions et aménagements de toute nature, à vocation principale de logement sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur le secteur. ~~ne sont autorisés que sous réserve qu'ils portent sur une superficie au moins égale à **1** hectare et au plus égale à 3 hectares, pour une première opération à l'échelle du secteur considéré.~~

5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

Le pétitionnaire d'un projet impactant plus de 1000 m² en zone de classe trois (voir carte des enveloppes d'alertes annexée en pièce n° 5.H), devra réaliser une étude de sol et/ou de flore permettant de déterminer la présence d'une zone humide. En effet, selon l'article 3.3.1.0 de la nomenclature loi sur l'eau (décret n°93-743 du 29 mars 1993 codifié au R 214-1 du code de l'environnement), le remblai, l'imperméabilisation, la mise en eau, l'assèchement de plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont soumis à une procédure de déclaration Loi sur l'eau. Or l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres vient préciser qu'il est interdit de détruire plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf en cas de projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publique). Il est donc nécessaire que le pétitionnaire vérifie le caractère réellement humide de la zone concernée par le projet, par une étude de flore et/ou de sol selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009. Le pétitionnaire doit obligatoirement au préalable se rapprocher du service de la police de l'eau, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île de France :

~~DRIEE Île de France~~ DRIEE-IF / SPE
Service Police de l'Eau
Cellule Paris Proche Couronne
~~10, rue Crillon~~ 12 Cours Lumière
~~75194 PARIS cedex 04~~ 94307 VINCENNES Cedex
Tél. : 01 71 28 ~~45 00~~ 46 96
Courriel : ~~spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr~~ cppc.spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 **Accès et voiries**

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité, dont les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les voies de desserte ne pourront être d'une largeur inférieure à :
~~- 3,50 m pour un logement,~~
~~- 5,00 m pour deux à quatre logements,~~
- 6,40 m ~~à partir de cinq logements.~~ dont 5 m minimum de voirie et comprenant un cheminement piéton sécurisé.

Si la longueur de la voie est supérieure à ~~50,00~~ 40 m il devra être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

Article 1AU 4 **Desserte par les réseaux**

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L332-15** du Code de l'Urbanisme).

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.

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

Règlements en vigueur.

Les règlements du SYAGE en vigueur sont applicables sur le territoire de la commune en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales.

Il s'agit de :
- Pour les eaux usées (assainissement collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux usées (assainissement non collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux pluviales : règlement du 11 mars 2014.

Principe de séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

L'usager est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Protection contre les eaux issues du domaine public.

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux usées ou d'eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant.

S'il n'existe aucune bordure de trottoir, s'il s'agit d'un caniveau central ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou construction situés en dessous de la chaussée (limite séparative par rapport au domaine public à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique.

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Le règlement de gestion des eaux pluviales du SYAGE interdit également ces rejets au service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc.).

Tout projet doit ainsi être prémuni contre les variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Eaux usées domestiques.

Conformément au Code la Santé Publique : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

A la demande du propriétaire, le SYAGE peut accorder :

- un délai complémentaire, en cas d'existence d'une filière d'assainissement non collectif récente et conforme,
- une exonération de l'obligation de raccordement, en cas de construction difficilement raccordable, sous réserve de l'existence d'une filière d'assainissement non collectif conforme.

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

Eaux usées non domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SYAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SYAGE).

Eaux usées assimilées domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ». Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées, les caractéristiques de l'effluent déversé (flux, débit, composition…) ainsi que les caractéristiques des éventuels prétraitements dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent. Le cas échéant, cette demande fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Dispositions applicables aux piscines.

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m^3/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SYAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.
Il est rappelé que le rejet de piscines collectives est soumis à autorisation au titre des eaux usées non domestiques.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le SYAGE valide par écrit le projet de gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle surface imperméabilisée créée ou pour tout nouveau rejet d'eaux pluviales (aspects quantitatifs et qualitatifs).

Principe de gestion des eaux à la parcelle.

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » sur la parcelle : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration et le stockage pour réutilisation doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales. De même, les toitures végétalisées sont à privilégier.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux (géologie, pédologie, pente forte, taille du terrain en géologie argileuse…), l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, à titre dérogatoire, sous réserve de la demande écrite adressée par le pétitionnaire, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe. Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Protection du milieu

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Rejets au réseau pluvial départemental

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Il devra être prévu sur l'unité foncière, en dehors des voies de circulation piétonne et automobile, pour ~~les immeubles collectifs d'habitation,~~ les constructions comportant deux logements et plus, des locaux et espaces accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et des encombrants.

Les constructions nouvelles seront raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité, gaz, télécommunication.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les transformateurs seront traités architecturalement.

Article 1AU 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

Article 1AU 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes ou non à la circulation publique**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Toute construction devra observer une marge de recul de ~~5~~ 6 mètres minimum par rapport à la limite ou à l'alignement actuel ou futur (dans l'hypothèse où le plan local d'urbanisme prévoit un élargissement de la voie).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Néanmoins :

Dans le cas où les constructions immédiatement contiguës, situées de part et d'autre du terrain d'assiette du projet, seraient implantées à l'alignement ou à plus de 5 mètres par rapport à l'alignement, la construction devra se raccorder aux autres.

La partie de la construction principale ou la construction annexe destinée à abriter les emplacements de stationnement pourra être implantée à l'alignement ou située dans la marge de recul de 6 mètres minimum, à la condition que :
- sa hauteur au faîtage ne dépasse pas 2,50 m,
- sa longueur perpendiculaire à la voie soit inférieure ou égale à 5,00 m.

Ne sont pas concernées par les règles qui précédent : les installations techniques nécessaires à une ou des opérations (transformateurs électriques ou poste de détente gaz, dispositif de stockage de déchets et encombrants, etc.) conformément aux contraintes des concessionnaires.

Les constructions existantes implantées non conformément à la présente disposition pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement, dans leur volume et structures existantes.

Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Règles générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales ~~perpendiculaires à la voie publique ou privée, ouverte ou non à la circulation publique:~~

Les constructions ~~pourront~~ devront ~~être implantées en limite ou~~ observer une marge de recul de ~~3,40~~ 4 m au minimum.

Par rapport aux limites de fond de parcelle ~~parallèles à la voie publique~~ :

Les constructions devront observer une marge de recul de ~~8~~ 10 m au minimum.

Dans tous les cas :

Les parties de construction édifiées en limite séparative devront rester aveugles mais peuvent comporter des entrées de lumière ne générant pas de vues.

La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres. Les garages, les abris de jardin, les pools house, d'une hauteur au faîtage maximale de 3,50 m, et d'une longueur maximale de 6 m ne sont pas pris en compte dans la longueur du pignon lorsqu'ils sont accolés à la construction principale.

Dispositions particulières :

~~Constructions principales~~

~~Par rapport aux limites perpendiculaires à la voie publique ou privée, ouverte ou non à la circulation publique:~~

~~Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est inférieure à 12,00 m, un retrait de 2,50 m au minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire.~~

~~Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est égale ou supérieure à 12,00 m et inférieure à 18,00 m, un retrait de 3,40 m au minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire.~~

~~Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est supérieure ou égale à 18,00 m, les constructions devront observer une marge de recul de 3,40 m par rapport aux deux limites séparatives.~~

Il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

Constructions annexes

Les annexes sont soumises aux mêmes règles d'implantation que les constructions principales à l'exception des piscines qui ne devront observer une marge de recul minimale de 3,50 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation des abris de jardin sur les limites séparatives de fond de parcelle ~~parallèles à la voie publique~~ est autorisée lorsque leur hauteur au faîtage n'excède pas 2,50 m de hauteur.

Ne sont pas concernées par les règles qui précèdent les installations techniques nécessaires à une ou des opérations (transformateurs électriques ou poste de détente gaz, dispositif de stockage de déchets, etc.) conformément aux contraintes des concessionnaires.

Les règles générales pourront être adaptées :

- afin de tenir compte soit de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin soit de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les équipements publics lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance qui les sépare au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 8,00 mètres ~~si la façade comporte des baies d'éclairement mobile,~~
~~- à 4,00 mètres dans le cas contraire.~~

Ces dispositions ne sont pas applicables aux annexes, non affectées à l'habitation, d'une hauteur au faîtage inférieure à 2,50 mètres. Dans ce cas, il n'est pas fixé de règles particulières de retrait.

Les distances visées ci-dessus pourront être réduites ou supprimées pour les constructions liées à des impératifs techniques pour l'exploitation des différents réseaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
il n'est pas fixé de règle

Article 1AU 9 Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
il n'est pas fixé de règle

Ce coefficient n'est pas applicable aux ouvrages techniques liés à l'exploitation ou à la gestion des différents réseaux.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

Les hauteurs ne peuvent excéder respectivement : **6 m** de hauteur façade et **9 m** de hauteur totale.

Ensemble de la zone :

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.
Des exceptions pourront être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 11 **Aspect extérieur et clôtures**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou au caractère de la zone.

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

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

Façades
Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur,...) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Pignons
Les murs pignons orientés vers les limites séparatives latérales ~~perpendiculaires aux voies publiques~~ ne pourront comporter que des châssis de fenêtre fixes d'une hauteur maximale de 75 centimètres et d'une largeur maximale de 60 centimètres dont le verre sera dépoli.

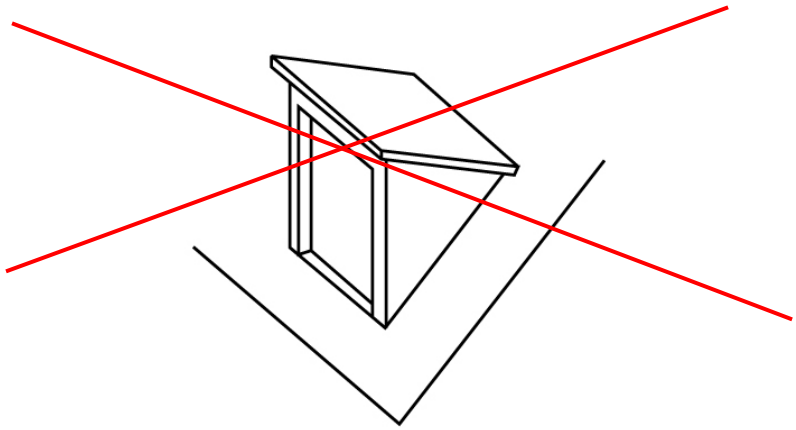
Les châssis situés sur le même niveau devront être séparés en tout point d'au moins 3 mètres.

Matériaux
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Toitures
- En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) ~~et les ouvertures communément appelées « Chien-assis »~~ sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

~~Ouverture de type « chien-assis » :~~



- Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants. On posera des tuiles, au moins 22 par mètre carré, plutôt que des ardoises.

- Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, shingle, fibrociment sont interdites sauf pour les abris de jardin.

- Les toitures-terrasses pour le bâtiment principal d'habitation (sauf vérandas, bâtiments annexes et garages etc.), ne devront pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture.

Cependant ces types de toitures, ainsi que les toitures végétales, pourront être autorisés pour des motifs d'intégration architecturale ou en cas de modification ou réfection de bâtiments existants.

La pente de toiture ne devra pas être inférieure à un angle de 30°.

Aspects généraux

- L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, les fenêtres et les balcons.

- La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre:

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.

- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.

- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles,…, doublant la clôture sont interdites.

- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Il ne sera autorisé qu'un seul portail en façade sur rue si la largeur du terrain n'excède pas 30 m de largeur. Au-delà, il sera autorisé un portail par tranche de 30 m.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

~~**Abris de jardin**~~
~~Leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 10 m².~~

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables
Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades
Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Article 1AU 12 **Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Nombre minimum de places de stationnement à réaliser :

Pour les locaux d'habitation :
- *Studio-T1 : 1 place de stationnement par logement,*
- *T2 et plus : 2 places par logement dont au moins une dans le volume de la construction.*

Les lotissements de plus de 5 lots, les pavillons groupés de plus de 5 logements et les immeubles collectifs de plus de 5 logements devront comprendre en outre un nombre de places supplémentaires destinées aux visiteurs égal à 10% du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places.

Au-delà de 4 logements au sein d'une même construction, les places de stationnement qui leur sont affectés devront être réalisées dans le volume de cette dernière.

Pour les autres :
- Constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées : 1 place de stationnement pour 3 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons
- constructions à usage commercial, artisanal et professions libérales 1 place de stationnement par 30 m² de surface professionnel.
- *Il devra également être réservé sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.*
- Equipements publics ou d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Dimensions
Les dimensions minimales de chaque place de stationnement devront être d'une longueur de 5,00 m pour une largeur de 2,50 m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.
Les rampes d'accès au sous-sol à destination de stationnement ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%.

Stationnement des deux roues
Il doit être assuré avec au moins un emplacement par logement.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation (immeubles d'habitation) dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juillet 2012, l'espace destinée au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement de 2 pièces au moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau dont la demande de permis de construire a été déposé après le 1er juillet 2012, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Par les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit avoir été aménagé.

Généralités
Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article ~~L123-1-2~~ 151-33 du Code de l'Urbanisme (sous réserve des possibilités existantes ou des projets de la commune).

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 1AU 13 **Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations d'arbres sans compensation est interdit.

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 60 % de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m^2 de surface du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
il n'est pas fixé de règle

Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L.~~130-1~~ 113-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

*

* *

- TITRE III -

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole. La valeur agricole des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Elle est constituée de ~~deux~~ trois secteurs A a, A b et A c

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

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

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

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes occupations ou utilisations du sol, ainsi que toutes constructions ou installations nouvelles autres que celles prévues à l'article A 2.

- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

- La modification du nivellement du sol naturel, lorsqu'elle n'a pas pour but l'aspect paysager, l'aménagement d'aires de sport, ni l'exploitation agricole.

- Les dépôts ou décharges non liés directement à l'activité agricole.

- Les mobil-home, campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes ~~constituant un habitat permanent.~~

La zone A est concernée par **une enveloppe d'alerte de zones humides prioritaires** ~~(voir pièce 5.G).~~ Dans cette partie de zone, les affouillements, exhaussements des sols et les aménagements sont interdits sauf ceux permettant de restaurer la fonctionnalité des zones humides et ceux nécessaires à la sécurité, à la salubrité publique et ceux déclarés d'intérêt général ou d'utilité publique.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Secteur A a :

- Les constructions, bâtiments et installations, classées ou non, directement nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement, aux besoins des activités agricoles, *sous condition d'une demi-surface minimale d'installation (1/2 SMI).*

- Les constructions destinées à l'habitation d'une surface maximale hors œuvre nette de 220 m², dans la mesure où elles sont directement liées aux activités visées à l'alinéa précédent et qu'elles se situent sur des terrains d'une superficie au moins égale *à une demi-surface minimale d'installation (1/2 SMI).*

- Les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

Secteur A b :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'élevage sur les terrains concernés par le secteur A b. Dans tous les cas ce type de construction ne sera autorisé que sur des terrains d'une superficie supérieure *à une demi-surface minimale d'installation (1/2 SMI).*

- Les divers ouvrages et installations techniques de faible importance indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

Secteur A c :

- Les constructions, bâtiments et installations, classées ou non, directement nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement, aux besoins des activités agricoles.

- Les constructions destinées à l'habitation d'une surface maximale hors œuvre nette de 150 m², dans la mesure où elles sont directement liées aux activités visées à l'alinéa précédent.

- Les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

Dans les ~~deux~~ trois secteurs :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace. Le pétitionnaire d'un projet impactant plus de 1000 m² en zone de classe trois (voir carte des enveloppes d'alertes annexée en pièce n° 5.H), devra réaliser une étude de sol et/ou de flore permettant de déterminer la présence d'une zone humide. En effet, selon l'article 3.3.1.0 de la nomenclature loi sur l'eau (décret n°93-743 du 29 mars 1993 codifié au R 214-1 du code de l'environnement), le remblai, l'imperméabilisation, la mise en eau, l'assèchement de plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont soumis à une procédure de déclaration Loi sur l'eau. Or l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres vient préciser qu'il est interdit de détruire plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf en cas de projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publique). Il est donc nécessaire que le pétitionnaire vérifie le caractère réellement humide de la zone concernée par le projet, par une étude de flore et/ou de sol selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009. Le pétitionnaire doit obligatoirement au préalable se rapprocher du service de la police de l'eau, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île de France :

~~DRIEE Île de France~~ DRIEE-IF / SPE
Service Police de l'Eau
Cellule Paris Proche Couronne
~~10, rue Crillon~~ 12 Cours Lumière
~~75194 PARIS cedex 04~~ 94307 VINCENNES Cedex
Tél. : 01 71 28 ~~45 00~~ 46 96
Courriel : ~~spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr~~ cppc.spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 **Accès et voiries**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou installations envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

~~Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.~~

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations envisagées,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous resserve que l'accès soit établi sur la voie où la gène pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas la desserte d'un terrain ne pourra être d'une largeur **inférieure à 5,00 m.**

Article A 4 **Desserte par les réseaux**

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L332-15** du Code de l'Urbanisme).

a) Assainissement

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.

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

Règlements en vigueur.

Les règlements du SYAGE en vigueur sont applicables sur le territoire de la commune en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales.

Il s'agit de :
- Pour les eaux usées (assainissement collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux usées (assainissement non collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux pluviales : règlement du 11 mars 2014.

Principe de séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

L'usager est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Protection contre les eaux issues du domaine public.

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux usées ou d'eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant.

S'il n'existe aucune bordure de trottoir, s'il s'agit d'un caniveau central ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou construction situés en dessous de la chaussée (limite séparative par rapport au domaine public à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique.

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Le règlement de gestion des eaux pluviales du SYAGE interdit également ces rejets au service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc.).

Tout projet doit ainsi être prémuni contre les variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Eaux usées domestiques.

Conformément au Code la Santé Publique : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

A la demande du propriétaire, le SYAGE peut accorder :
- un délai complémentaire, en cas d'existence d'une filière d'assainissement non collectif récente et conforme,
- une exonération de l'obligation de raccordement, en cas de construction difficilement raccordable, sous réserve de l'existence d'une filière d'assainissement non collectif conforme.

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

Eaux usées non domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SYAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SYAGE).

Eaux usées assimilées domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ». Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées, les caractéristiques de l'effluent déversé (flux, débit, composition…) ainsi que les caractéristiques des éventuels prétraitements dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent. Le cas échéant, cette demande fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Dispositions applicables aux piscines.

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m^3/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SYAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.
Il est rappelé que le rejet de piscines collectives est soumis à autorisation au titre des eaux usées non domestiques.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le SYAGE valide par écrit le projet de gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle surface imperméabilisée créée ou pour tout nouveau rejet d'eaux pluviales (aspects quantitatifs et qualitatifs).

Principe de gestion des eaux à la parcelle.

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » sur la parcelle : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration et le stockage pour réutilisation doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales. De même, les toitures végétalisées sont à privilégier.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux (géologie, pédologie, pente forte, taille du terrain en géologie argileuse…), l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SYAGE peut accorder, à titre dérogatoire, sous réserve de la demande écrite adressée par le pétitionnaire, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe. Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Protection du milieu.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Rejets au réseau pluvial départemental

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

b) Eaux :

Toute construction doit, soit être branchée à un réseau collectif d'eau potable, soit pouvoir être alimentée en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur sur l'hygiène publique. Tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

c) Électricité Destruction des ordures ménagères :

L'alimentation en électricité et le cas échéant, la destruction des ordures ménagères conformément aux règles d'hygiène devront être assurées aux frais du constructeur sans qu'il en résulte aucune charge pour la collectivité.

Article A 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Sauf dispositions particulières portées au plan, aucune construction ne sera admise en bordure d'une voie à moins de 4 mètres de l'alignement actuel ou projeté (s'il est prévu un élargissement au P.L.U.). Cette disposition est également applicable pour l'implantation des serres.

Cependant en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons d'intégration dans l'environnement cette disposition pourra être modifiée pour les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.), lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, autorisées dans le cadre des dispositions de l'article A 2, devront être implantées dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques.

Article A 7 **Implantations de constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Ce retrait devra au moins être égal à 10 mètres pour les bâtiments d'habitation, et à 3,50 mètres pour les autres types de constructions.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions pourront être accolées ou implantées en retrait.

Article A 9 **Emprise au sol maximale**

L'emprise au sol maximale des constructions en superstructures est fixée comme suit :

Secteurs A a et A c :

- il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les serres de production agricole, horticole ou maraîchère.

- pour les autres constructions le coefficient d'emprise au sol maximale est fixé à 15% de la surface du terrain ; de plus, les habitations nouvelles implantées indépendamment des bâtiments d'exploitation ne pourront excéder 150 m² de surface au sol.

Secteur A b :

- pour l'implantation des constructions autorisées dans le cadre de l'article A 2 (Secteur A b "1er alinéa") le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 1%.

Dans les ~~deux~~ trois ~~-~~secteurs :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

Article A 10 **Hauteur maximale des constructions**

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 **Aspect extérieur et clôtures**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone ou du secteur.

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

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc., est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.
.
- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

- Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.

En secteurs A a et A b :
- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

En secteur A c :
Les clôtures sur rue et en limite séparative doivent être composées d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale respectant les dispositions ci-après.
De plus, des percées visuelles vers l'allée Royale doivent être conservées conformément à l'OAP.

Enfin, un traitement qualitatif de la lisière avec la forêt doit être recherché conformément à l'OAP.

Tous secteurs :
La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.

- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.

- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles,…, doublant la clôture sont interdites.

- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

Article A 12 **Stationnement**

Le stationnement des véhicules des habitants, du personnel de l'exploitation, des clients ou visiteurs devra être assuré en dehors des voies publiques. Il en sera de même du matériel d'exploitation.

Les dégagements nécessaires aux manoeuvres et aux opérations de chargement et déchargement devront être réservés à l'intérieur de la propriété.

Article A 13 **Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

En secteurs A a et A b :
La surface réservée aux espaces libres doit être conservée en pleine terre et représenter au moins 20% de la surface du terrain.

En secteur A c :
La surface réservée aux espaces libres doit être conservée en pleine terre et représenter au moins 80% de la surface du terrain, hors serres et châssis. Les accès aux terrains doivent obligatoirement être traités en matériaux drainants.

Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L. ~~130-1~~ 113-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

*

* *

- TITRE III -

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisirs ou de détente à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du site et du paysage.

Elle comporte en outre ~~quatre~~ cinq sous-secteurs Na, Nb, Nc, Nh a) et b) et Nj.

- Le secteur Nh correspond aux anciennes zones NB du P.O.S qui restent aujourd'hui non équipées. Il est affecté aux constructions isolées, implantées de manière diffuse dans les espaces agricoles ou naturels.

- Le secteur Nj est affecté aux activités de loisirs (Tir à l'arc, jardins familiaux).
- Le secteur Nc correspond au cimetière paysagé

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

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions dans la zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon, identifiée sur le document graphique

- Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article N 2.

- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

- Les dépôts ou décharges non liés directement à l'activité agricole.

- Les mobil-home, campings, caravanings, dépôts de caravanes.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

La zone N est concernée par **une enveloppe d'alerte de zones humides prioritaires** ~~(voir pièce 5.G).~~ Dans cette partie de zone, les affouillements, exhaussements des sols et les aménagements sont interdits sauf ceux permettant de restaurer la fonctionnalité des zones humides et ceux nécessaires à la sécurité, à la salubrité publique et ceux déclarés d'intérêt général ou d'utilité publique.

Article N 2 **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone et des différents secteurs, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

En zone N :

- Les abris de jardin, leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 10 m².

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

- Les constructions et installations de toutes natures destinées à des équipements publics d'intérêt général (S.N.C.F. - T.G.V.).

- Les installations et équipements légers et de faible importance liés à la fréquentation du public.

- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but d'améliorer l'aspect paysager.

- Les divers ouvrages et installations techniques de faible importance indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

- La transformation, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes.

Dispositions applicables au secteur N a :

- L'aménagement d'aires non bâties, de détente, aux activités liées à l'environnement, de sports ou de loisirs ainsi que les constructions en structures légères et de faible importance et les constructions destinées à l'habitation (gardiennage, logements de fonction), dans la mesure ou elles sont directement liées aux activités précitées.

- L'extension des bâtiments existants *dans la limite de l'emprise au sol autorisée* et la construction de bâtiments de dépôt ou d'entretien de matériel liés aux activités sportives du secteur.

Dispositions applicables au secteur N b :

- Les habitations légères ainsi que les aménagements ou les équipements d'activités de loisirs ou ludiques.

Dispositions applicables au secteur N c :
- Uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sont admis dans le secteur Nha ~~et Nhb~~ :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes accolées ou non, dans la limite de 200m2 de surface de plancher, sous réserve que la défense-incendie soit assurée (réserve de 120 m3 minimum), et que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels.

L'aménagement et l'extension, dans la limite de 30 % de surface de plancher, des constructions régulièrement autorisées*, ainsi que leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal, dans la limite de 40 m2 de surface de plancher, et les piscines.*

Sont admis dans le secteur Nhb :
L'aménagement et l'extension, dans la limite de 30 % de surface de plancher, des constructions à destination d'habitation régulièrement autorisées*, ainsi que leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal, dans la limite de 40m2 de surface de plancher, et les piscines*

En Nha et Nhb :

Le changement de destination des constructions existantes, en vue d'une nouvelle affectation pour des activités agricoles, touristiques et/ou para-touristiques (hébergement lié à l'activité touristique, restaurant, salles de réceptions ou de séminaires, etc.), commerciales, de bureaux et artisanales, à condition :

. Que les principales caractéristiques architecturales soient conservées ou restituées : rythme et géométrie des ouvertures, types d'enduits et de couverture, éléments de décor, modénatures de façades ;

. Que soient respectées les caractéristiques morphologiques générales d'implantation et de volumétrie de l'ensemble construit existant ;

. Que les activités artisanales, qui pourront être accompagnées d'une commercialisation sur place, ne présentent aucun caractère de nuisances pour l'environnement (bruits, rejets, odeurs) ;

. Que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels et que la défense-incendie soit assurée (réserve de 120 m3 minimum).

Sont admis dans le secteur Nj :

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement de jardins familiaux.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- *Dans le secteur Nj destiné à la construction d'un tir à l'arc : L'aménagement d'aires non bâties, de détente, aux activités liées à l'environnement, de sports ou de loisirs ainsi que les constructions en structures légères et de faible importance.*

Ensemble de la zone : Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme secteur de paysage à préserver.

Ne seront admis que :

- pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article ;
- les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace,
- les espaces réservés au stationnement, dans la mesure où ils sont traités dans un souci d'aménagement paysager et qu'ils n'entraînent pas une imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

Le pétitionnaire d'un projet impactant plus de 1000 m² en zone de classe trois (voir carte des enveloppes d'alertes annexée en pièce n° 5.H), devra réaliser une étude de sol et/ou de flore permettant de déterminer la présence d'une zone humide. En effet, selon l'article 3.3.1.0 de la nomenclature loi sur l'eau (décret n°93-743 du 29 mars 1993 codifié au R 214-1 du code de l'environnement), le remblai, l'imperméabilisation, la mise en eau, l'assèchement de plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont soumis à une procédure de déclaration Loi sur l'eau. Or l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres vient préciser qu'il est interdit de détruire plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf en cas de projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publique). Il est donc nécessaire que le pétitionnaire vérifie le caractère réellement humide de la zone concernée par le projet, par une étude de flore et/ou de sol selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009. Le pétitionnaire doit obligatoirement au préalable se rapprocher du service de la police de l'eau, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île de France :

~~**DRIEE Île de France**~~ **DRIEE-IF / SPE**
Service Police de l'Eau
Cellule Paris Proche Couronne
~~10, rue Crillon~~ 12 Cours Lumière
~~75194 PARIS cedex 04~~ 94307 VINCENNES Cedex
Tél. : 01 71 28 ~~45 00~~ 46 96
Courriel : ~~spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr~~ cppc.spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 — Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou installations envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire ~~peut être~~ sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

b) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations envisagées,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous resserve que l'accès soit établi sur la voie où la gène pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies de desserte ne pourront être d'une largeur inférieure à :
- 3,50 m pour un logement,
- 5,00 m pour deux à quatre logements,
- 6,40 m à partir de cinq logements.

Si leur longueur est au moins égale à 50,00 m il devra être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

Article N 4 **Desserte par les réseaux**

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur des constructions qui nécessitent un raccordement. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article **L. 332-15** du Code de l'Urbanisme).

a) Eaux :

Toute construction doit, soit être branchée à un réseau collectif d'eau potable, soit pouvoir être alimentée en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur sur l'hygiène publique. Tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics.

b) Assainissement:

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Dispositions générales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.

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

Règlements en vigueur.

Les règlements du SYAGE en vigueur sont applicables sur le territoire de la commune en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales.

Il s'agit de :
- Pour les eaux usées (assainissement collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux usées (assainissement non collectif) : règlement du 1er juillet 2014 ;
- Pour les eaux pluviales : règlement du 11 mars 2014.

Principe de séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

L'usager est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

Protection contre les eaux issues du domaine public.

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux usées ou d'eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant.

S'il n'existe aucune bordure de trottoir, s'il s'agit d'un caniveau central ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou construction situés en dessous de la chaussée (limite séparative par rapport au domaine public à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique.

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Le règlement de gestion des eaux pluviales du SYAGE interdit également ces rejets au service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc.).

Tout projet doit ainsi être prémuni contre les variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Eaux usées

Eaux usées domestiques.

Conformément au Code la Santé Publique : « Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

A la demande du propriétaire, le SYAGE peut accorder :
- un délai complémentaire, en cas d'existence d'une filière d'assainissement non collectif récente et conforme,
- une exonération de l'obligation de raccordement, en cas de construction difficilement raccordable, sous réserve de l'existence d'une filière d'assainissement non collectif conforme.

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

Eaux usées non domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SYAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SYAGE).

Eaux usées assimilées domestiques.

Conformément au Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ». Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées, les caractéristiques de l'effluent déversé (flux, débit, composition…) ainsi que les caractéristiques des éventuels prétraitements dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent. Le cas échéant, cette demande fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Dispositions applicables aux piscines.

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m^3/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SYAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.
Il est rappelé que le rejet de piscines collectives est soumis à autorisation au titre des eaux usées non domestiques.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le SYAGE valide par écrit le projet de gestion des eaux pluviales pour toute nouvelle surface imperméabilisée créée ou pour tout nouveau rejet d'eaux pluviales (aspects quantitatifs et qualitatifs).

Principe de gestion des eaux à la parcelle.

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » sur la parcelle : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration et le stockage pour réutilisation doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales. De même, les toitures végétalisées sont à privilégier.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux (géologie, pédologie, pente forte, taille du terrain en géologie argileuse…), l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SYAGE peut accorder, à titre dérogatoire, sous réserve de la demande écrite adressée par le pétitionnaire, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe. Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Protection du milieu.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m^2 est notamment concernée par cette disposition.

Rejets au réseau pluvial départemental

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

c) Électricité Destruction des ordures ménagères :

L'alimentation en électricité et le cas échéant, la destruction des ordures ménagères conformément aux règles d'hygiène devront être assurées aux frais du constructeur sans qu'il en résulte aucune charge pour la collectivité.

ARTICLE N 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes ou non à la circulation publique

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Nhb :
Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie.

Article N 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Règles générales : Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en retrait d'au moins un mètre par rapport à la limite séparative.

Les parties de construction édifiées en limite séparative devront rester aveugles mais peuvent comporter des entrées de lumière ne générant pas de vues.

Dans les secteurs Nha et Nhb, exception faite des piscines :

Les constructions devront être implantées au minimum à :
- 10 m en Nha et 20 m en Nhb vis-à-vis des limites ~~parallèles à la voie~~ séparatives de fond de parcelle,
- 7 m vis-à-vis des limites ~~perpendiculaires à la voie~~ séparatives latérales.

On entend par voie, toutes les voies, qu'il s'agisse d'une voie publique ou privée, que celle-ci soit ouverte ou non à la circulation publique.

Les piscines devront observer un retrait de 5,00 m au minimum.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose, en application de l'article R. ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme.

Règles générales : Les constructions pourront être accolées ou implantées en retrait.

Dans les secteurs Nha et Nhb, exception faite des piscines :

Les bâtiments non contigus sur une même propriété devront observer entre eux une marge de recul d'au moins 20 mètres en Nha et 40 mètres en Nhb.

Cette marge est réduite à 10 mètres pour les bâtiments annexes.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux annexes, non affectées à l'habitation, d'une hauteur au faîtage inférieure à 2,50 mètres. Dans ce cas, il n'est pas fixé de règles particulières de retrait.

Les distances visées ci-dessus pourront être réduites ou supprimées pour les constructions liées à des impératifs techniques pour l'exploitation des différents réseaux.

Article N 9 **Emprise au sol maximale**

Compte tenu de la spécificité de la zone, il n'est pas fixé de normes particulières pour l'emprise au sol des constructions. Cependant :

En secteurs Na, Nb, et Nj : l'emprise au sol *des bâtiments* est limitée à **0,15.**
En secteur Nc : l'emprise au sol des *bâtiments* est limitée à **10 %** de la superficie de l'unité foncière.
En secteurNh a : l'emprise au sol *des bâtiments* est limitée à **0,10.**
En secteur Nh b : l'emprise au sol *des bâtiments* est limitée à **0,10.**

Article N 10 **Hauteur maximale des constructions**

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m par rapport soit au point le plus haut du terrain naturel d'assiette des constructions, soit au point le plus haut du trottoir situé au droit de la construction, notamment dans le cas où le terrain est situé en contrebas de la chaussée.

Les hauteurs définies ci-dessous sont mesurées à partir du point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment, avant travaux.

La hauteur au faîtage des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres. En zone Nha, elle n'excédera pas 9 mètres.

En Nc, la hauteur à l'égout du toit des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres.

Cette règle n'est pas applicable :

- pour l'aménagement, la confortation ou la transformation des constructions existantes, dans leurs structures et leurs gabarits actuels,
- pour la reconstruction après sinistre, à condition de ne pas excéder les volumes et gabarits existants avant sinistre ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).

Article N 11 **Aspect extérieur**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

- Les extensions limitées des bâtiments et les travaux réalisés sur les constructions existantes devront respecter la qualité de l'environnement architectural du cadre bâti ainsi que la qualité du site.

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

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc., est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

- Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

- Les couvertures apparentes en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires sont interdites.

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.

En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.

- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.

- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles,…, doublant la clôture sont interdites.

- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

En Nc, les grillages d'aspect bordures parisiennes seront privilégiés.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 m.

- Les clôtures devront respecter l'environnement naturel de la zone. Cependant la restauration ou la reconstruction des murs pleins pourra être admise dans la mesure où leur caractère est conservé ou bien dans le cas de mur de soutènement.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les équipements techniques de type pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dans la zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon, identifiée sur le document graphique, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux. Les clôtures pleines sont interdites.

Article N 12 **Stationnement**

Le stationnement des véhicules des habitants, du personnel de l'exploitation, des clients ou visiteurs devra être assuré en dehors de la voie. Il en sera de même du matériel d'exploitation.

Les dégagements nécessaires aux manoeuvres et aux opérations de chargement et déchargement devront être réservés à l'intérieur de la propriété.

Dans les secteurs Nha et Nhb, il doit être réalisé deux places de stationnement par logement lesquelles devront être situées dans le volume de la construction principale.

Article N 13 **Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation.

- Les espaces libres seront traités en harmonie avec le secteur situé à proximité ou avec les constructions avoisinantes.
- il est obligatoire de planter un arbre à haute tige d'essence locale par 100 m² de surface du terrain,
- les haies végétales devront être composées de diverses essences locales.

La zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon, identifiée sur le document graphique doit être :
- conservée en pleine terre,
- obligatoirement plantée et les essences locales doivent être conservées.

Dans les secteurs Nha et Nhb :

La surface réservée aux espaces libres représentera au minimum 80 % de la surface du terrain. Elle sera conservée en pleine terre

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de surface du terrain.

Il sera planté des haies en limite séparative.

Il ne sera pas fait application de ces valeurs dans le cas de transformation ou d'aménagement d'une construction existante sans augmentation de l'emprise au sol de ladite construction.

Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L. ~~130-1~~ 113-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 **Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

*

* *

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U~~., ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.~~

2 – ANNEXES

Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances non contiguës au bâtiment principal, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers professionnels, etc.

3 - EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.~~123-17~~ 152-2 du Code de l'Urbanisme :

~~Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.~~

~~Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.~~

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.
Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. ~~En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.~~

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. ~~123-17~~ 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

5- EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'application des articles 6 et 13, les emprises publiques correspondent aux espaces publics tels que : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings,….

6- EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres locaux appartenant aux administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public.

7 - ESPACES BOISES CLASSES

Articles L.~~130-1~~ 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

~~Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.~~

~~Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date le 10 juillet 1973. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.~~

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant le 10 juillet 1973. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

~~Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :~~

~~- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;~~
~~- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;~~
~~- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.~~

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

8- ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions en superstructure.

9 - ESPACE DE PLEINE TERRE OU SUPERFICIE NON IMPERMEABILISEE

Les espaces « de pleine terre » ou les superficies « non imperméabilisées » sont des espaces libres non bâtis en superstructure permettant une infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée. Les dalles recouvertes d'une hauteur de terre végétale de 0.40m sont considérées comme « de pleine terre » ou « non imperméabilisés ».

10 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

11 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

12 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

13 - LONGUEUR ou LARGEUR de FAÇADE

La longueur ou la largeur de façade d'un terrain est mesurée au droit de la construction.

14 - PROPRIÉTÉ ou UNITÉ FONCIÈRE

Il est rappelé qu'une propriété est un terrain, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

15 – HAUTEUR DE FACADE

La hauteur de façade d'une construction mesure sa dimension verticale, prise depuis le point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, jusqu'au point le plus élevé formant saillie dans la toiture (lucarnes, frontons, etc.) ou jusqu'à la base de l'attique. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur de façade est calculée jusqu'au brisis du toit.

16 - ATTIQUE

Etage supérieur d'un édifice construit avec un retrait d'au moins 0.50m par rapport à la façade. Il peut s'agir du ou des deux derniers niveaux droits placés au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas, au sens du présent règlement, un élément de façade. Les saillies traditionnelles (corniche, moulures…) et éléments architecturaux (édicules, cheminées, pic décoratif, lanterne…) ne font pas partie de l'attique.

17 – MARGE ou ZONE DE RECUL

La marge ou la zone de recul sont des retraits imposés à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur, lorsqu'elle est spécifiée, se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées ouvertes ou non à la circulation, de la limite en tenant lieu.

18 – RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus), jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

ANNEXE
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.

ARTICLE L.111.9
(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10
(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)
(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421.4
(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)
(Loi nº 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

- **Les textes du règlement national d'urbanisme :**

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1 Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

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

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

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3 Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2º de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

1º a) Abrogé
b) Abrogé
c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts.

2º a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;
e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;

3º La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis, à la charge des constructeurs, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champs d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général

des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres

~~à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.~~

~~L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.~~

~~En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.~~

~~L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.~~

*

* *