

SOMMAIRE

1. RAPPELS	2
2. DISPOSITIONS THEMATIQUES	4
2.1. Sur tout le territoire.....	4
2.2. Dans les espaces boisés.....	4
2.3. Dans la bande de protection des lisières	5
2.4. Dans les secteurs de milieux humides à protéger.....	5
2.5. Dans les zones inondables	5
2.6. Sur les éléments du patrimoine à protéger	6
3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ua	7
4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ub.....	14
5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Uc.....	19
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ud.....	22
7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 1AU	25
8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 2AU	33
9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N.....	35
10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Na	37
11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Nb	39
12. ANNEXE 1 - LEXIQUE.....	42
13. ANNEXE 2 - LISTE DES ESSENCES LOCALES.....	45

1. RAPPELS

ARTICLE 1 – LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- 1- Le présent document écrit
- 2- Le document graphique n° 4-1 concernant la réglementation thématique et le zonage sur l'ensemble du territoire, échelle 1/5000.
- 3- Le document graphique n° 4-2 concernant la réglementation thématique et le zonage sur le bourg, échelle 1/2000,
- 4- Le document graphique n° 4-3 concernant la réglementation thématique et le zonage sur les bords de Seine, échelle 1/2000.

Le présent document écrit répartit :

- 1- **Tout d'abord, les règles thématiques applicables à des secteurs figurés aux documents graphiques 4-1, 4-2 et 4-3.** Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone. Toutefois lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières sauf dispositions spécifiques.

- 2- **Les règles de chaque zone, selon 14 Articles :**

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions
- ARTICLE 3 - Condition de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public
- ARTICLE 4 - Condition de desserte des terrains par les réseaux publics
- ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- ARTICLE 12 - Obligation en matière de stationnement
- ARTICLE 13 - Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations
- ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)
- ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales
- ARTICLE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ARTICLE 2 - LES PRINCIPALES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U.

- 1- **Les servitudes d'utilité publique :**

Elles instituent une limitation au droit de propriété.
Elles se superposent au présent règlement.

- 2- **Les articles du code de l'urbanisme suivants ;**

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du PLU :

- L.111-3, autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent PLU, **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- R 111.2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique,**
- R.111.3.2, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,**

- R.111.4, permettant de refuser ou soumettre à condition un permis de construire portant sur des projets de constructions ou sur des terrains :
 - qui ne seraient pas **desservis par des voies** répondant à l'importance ou à la destination du projet envisagé,
 - dont les accès présentent un **risque pour les usagers des voies** publiques ou les utilisateurs de ces accès,
 - dont le **stationnement** hors des voies publiques n'est pas assuré.
- R.111.14.2, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R.111.21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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**,
- L.111.1.4, interdisant le long des voies à grande circulation et en dehors des espaces urbanisés, la plupart des constructions dans une bande variant selon le statut de la voie concernée.

3 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 1^{er} octobre 2007).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre des monuments historiques et sites classés.
- Les changements de destination sont soumis à autorisation (permis de construire ou déclaration préalable).
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

4- Certains articles des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'activité commerciale,
- la législation sur l'archéologie préventive...

ARTICLE 3 - MODALITÉS D'APPLICATION

- 1- Le présent règlement s'applique aux constructions et travaux sollicités après l'approbation du présent P.L.U.
- 2- Les dispositions du présent PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 3- A défaut de mention spécifique, la hauteur d'une construction se comprend depuis le niveau le plus bas du sol naturel à l'aplomb compris dans son mouvement global (accidents ponctuels exclus), considéré à la périphérie de la construction.
- 4- Les habitations collectives sont celles dont l'accès se fait par une partie bâtie commune, à l'inverse des habitations individuelles.
- 5- L'article 6 est compris dans le présent règlement comme devant régler l'implantation par rapport :
 - « aux voies » qu'elles soient publiques ou privées,
 - « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement de superstructure ou d'infrastructure.
- 6- Pour l'application des articles 6, 7 et 8, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol.
- 7- Les constructions, voies, cours communes "existantes" sont celles qui à la date d'approbation du présent P.L.U., sont :
 - soit effectivement présentes et légales,
 - soit ayant fait l'objet d'une autorisation antérieure au présent P.L.U. et encore valide.
- 8- Les extensions modérées sont celles qui n'excèdent pas au choix :
 - soit 20 % de la surface de plancher existante,
 - soit 30 m².

2. DISPOSITIONS THEMATIQUES

2.1. SUR TOUT LE TERRITOIRE

Sont interdits :

- Le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides.

Sont autorisés à condition de respecter les règles suivantes :

- Les ouvrages de rétention des eaux de ruissellement à condition qu'ils soient en souterrain ou accompagnés d'aménagement paysager.
- Les travaux, y compris les aménagements et changement de destination, avec ou sans création de surface de plancher, qui sont sans effet sur le respect d'une règle ou n'aggravent pas son non-respect,

2.2. DANS LES ESPACES BOISES

Les espaces boisés classés à conserver

Les boisements à conserver comprennent ceux qui figurent aux documents graphiques 4-1, 4-2 et 4-3 sous la légende « espace boisé classé à conserver ».

Les espaces boisés classés doivent être protégés et conservés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Ils ne constituent pas des boisements à créer. Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas la conservation du boisement existant y sont donc autorisées.

Les coupes et abattages ne sont autorisés que pour entretenir le boisement, pour son exploitation ou lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire.

La replantation ne peut comprendre des résineux et persistants qu'en faible proportion.

Les boisements à conserver ou à aménager

Les boisements à conserver ou à aménager comprennent ceux qui figurent aux documents graphiques 4-1, 4-2, 4-3 sous la légende « boisements à conserver ou à aménager ».

Les défrichements ne sont autorisés que dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager global visant à valoriser ou restructurer le parc.

Les alignements à conserver

Les alignements comprennent ceux qui figurent aux documents graphiques 4-1, 4-2, 4-3 sous la légende « alignements d'arbres à conserver ».

Ils doivent être protégés et conservés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ils ne constituent pas des boisements à créer.

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas leur conservation y sont donc autorisées. Il est notamment possible de ménager des accès au travers de l'alignement à condition que cela n'engendre pas la suppression d'arbres.

Les coupes, abattages ou dessouchages ne sont autorisés que lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire ou pour des raisons de sécurité (notamment routière) et à condition qu'ils soient suivis immédiatement d'une replantation en alignement, soit sur place, soit à une distance au plus égale à 5 m.

La replantation doit se faire en végétaux à feuilles caduques, sur haute tige. L'alignement ne peut être composé que d'une seule essence : le tilleul.

Les alignements à créer

Les alignements à créer comprennent ceux qui figurent aux documents graphiques 4-1, 4-2 sous la légende « alignements à créer ».

Toute occupation du sol de nature à compromettre la création du boisement y est interdite.

Après leur création, ces alignements deviennent des « alignements d'arbres à conserver ».

2.3. DANS LA BANDE DE PROTECTION DES LISIERES

Les constructions nouvelles y sont interdites.

Les aménagements paysagers ne doivent comprendre : ni imperméabilisation du sol ni exhaussement de sols significatifs.

2.4. DANS LES SECTEURS DE MILIEUX HUMIDES À PROTEGER

Sont interdits :

- les constructions et installations autres que celles liées à la mise en valeur ou l'entretien du milieu et à condition pour ces dernières, qu'elles ne comprennent pas de partie maçonnée,
- les imperméabilisations du sol ou des rives,
- les remblais quelle qu'en soit l'épaisseur.

Les travaux d'entretien doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.

2.5. DANS LES ZONES INONDABLES

Ces zones concernent les espaces inondables des bords de Seine figurant aux documents graphiques 4-1, 4-3.

Toute construction nouvelle ou extension d'emprise au sol de construction existante est interdite

Seuls sont autorisés :

- les travaux en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau,
- les travaux d'aménagement des constructions existantes et à condition qu'ils n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol,
- les équipements et voiries s'ils sont une nécessité d'intérêt public.

Et à condition que :

- les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies, soient placés au-dessus de l'altitude des PHEC ou, à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche,
- les travaux soient en mesure de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux, et ne pas être de nature à modifier la capacité et les effets d'écoulement des crues sans qu'aucune mesure compensatoire ne soit mise en place,
- les clôtures soient conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations sont arasées au niveau du sol naturel.

Sont interdits :

- aux endroits où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre, toute construction nouvelle ou extension d'emprise au sol de construction existante,
- les remblaiements, sauf sur la surface de la construction et des voies d'accès,
- toute forme de sous-sol (total ou partiel).

2.6. SUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER

-Les espaces ou édifices localisés aux documents graphiques 4-1, 4-2, 4-3 sont soumis à autorisation préalable avant toute modification de leur intégrité ou aspect.

-Les constructions et édifices sont soumis à permis de démolir. Toute démolition, suppression ou modification de tout ou partie de l'édifice qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale de l'ouvrage ou à une partie datant de plus d'un siècle est interdite, sauf si la partie à démolir rend à l'édifice un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions de ces constructions ou édifices doivent soit reproduire le style de l'ouvrage, soit être de facture contemporaine.

-Sauf dans les zones destinées à être aménagées ou restructurées (sites urbains, à urbaniser ou naturels), les murs doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée.

Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la globalité de la linéarité du mur ne soit pas atteinte.

-Les espaces paysagers sont inconstructibles. Les prairies et surfaces enherbées doivent être entretenues en l'état : toute friche arbustive naissante doit être supprimée. Les arbres fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres fruitiers de port similaire. Toute imperméabilisation du sol est interdite.

-Le revêtement de sol de la cote pierrée doit être conservé. Toute végétation envahissante doit y être supprimée.

-Dans les cônes de vues, toute modification des plantations, des clôtures ou de constructions (modifications ou créations d'éléments nouveaux) ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE **Ua**

La zone Ua se divise en deux secteurs :

- le secteur Uaa couvrant le centre ancien,
- le secteur Uab couvrant la ferme de Nandy

RAPPEL :

Les règles thématiques applicables aux secteurs figurés aux documents graphiques et présentées au chapitre 2 du présent règlement s'ajoutent à la réglementation de la présente zone. Toutefois lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières sauf dispositions spécifiques.

Ua 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments et installations agricoles.
- Le garage collectif des caravanes ou des poids lourds.
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air) et le stationnement des caravanes et des constructions légères de loisir.
- Les habitats légers, mobiles et démontables, les résidences démontables à vocation d'habitat permanent.
- Les stockages de machines ou véhicules à détruire, ainsi que de matériaux et résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective.
- Les installations classées soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les activités économiques produisant des émanations olfactives sonores ou vibratoires.
- Les carrières et les décharges.

Dans le secteur Uab

- toutes nouvelles constructions à destination d'habitat.

Ua 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles satisfont les conditions énoncées ci-après :

- Les activités économiques éventuellement soumises au régime de la déclaration au titre des ICPE à condition que :
 - les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
 - les besoins en voirie et réseaux ne soient pas augmentés de façon significative.
- Les salles de spectacles et de rassemblement à condition qu'elles entrent dans un équipement collectif.
- Les aires de stationnement pour véhicules légers à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- Les ouvrages maçonnés destinés à la cuisson en plein air (barbecue) et dont les dimensions excèdent 2m² au sol et 1,50 m de hauteur ainsi que les piscines doivent être situées à au moins 3 m de toutes les limites séparatives de propriété.

Dans le secteur Uab

- Les logements à condition qu'ils soient créés lors d'un changement de destination.

Ua 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin) :

- soit à une voie publique ou privée,
 - ouverte à la circulation routière,

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
 - permettant la circulation des engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
 - si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour,
- soit à une cour commune existante donnant directement sur une voie publique et de dimension répondant à l'importance ou à la destination des immeubles.

Les terrains desservis par un appendice d'accès ou cour commune nouvelle ne sont pas constructibles.

Les accès en sous-sols sont interdits.

Les terrains qui ne sont pas desservis par une voie autre que la RD346, ouverte à la circulation et en état de viabilité, ne sont pas constructibles.

Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

CONDITIONS GÉNÉRALES DE DESSERTE

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées et de collecte d'eaux pluviales au droit du terrain.

RÉSEAU D'EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Les systèmes d'eau potable envisagés doivent être conformes au règlement d'eau potable et au cahier des prescriptions techniques de la collectivité compétente en matière d'eau potable.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées en zone d'assainissement collectif sauf dérogation accordée par la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

L'évacuation des eaux ménagères et eaux vannes et des effluents non traitées dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

Selon la nature de l'activité, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux non domestiques peuvent être exigés en conformité avec la législation et soumis à autorisation de rejets délivrée par arrêté de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales devront être stockées (cuve de rétention, bassin...) ou infiltrées (puits d'infiltration, noues, tranchées drainantes...) sur place si la nature du terrain le permet. En cas d'impossibilité et après accord de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau public s'il existe au droit de la parcelle.

Les ouvrages de récupération permettant la réutilisation d'eaux de pluie doivent être séparés du réseau d'eau potable.

Tout système qui permet la distribution d'eau à l'intérieur d'un bâtiment raccordé au réseau collectif doit comporter un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé.

Le propriétaire, sauf dérogation accordée par la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, ne devra pas acheminer les eaux de drainage, ni les eaux de nappes vers les ouvrages publics.

Les bassins de stockage devront être dimensionnés suivant les prescriptions imposées par la Police de l'eau et à minima sur une pluie de référence 20 ans.

Le débit de fuite sera limité à 1l/s/ha à l'occurrence 30 ans.

Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale.

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

1- Implantation par rapport aux voies et places ouvertes à la circulation automobile

En Uaa

Les constructions doivent être implantées en limite d'une voie ouverte à la circulation automobile.

Toutefois :

- celles-ci peuvent être édifiées en retrait si au moins 70% de la façade du terrain est déjà bâti.
- Lorsque sur deux terrains riverains et limitrophes de la propriété, les constructions principales sont édifiées en recul de la voie, la construction peut s'implanter avec un retrait au plus égal au plus petit retrait observé par ces constructions limitrophes.
- Les constructions édifiées sur un terrain de plus de 50 ml de limite sur la voie de desserte peuvent s'implanter soit en limite, soit en respectant un retrait d'au moins 10 m.

De plus, peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait :

- les constructions nouvelles en bordure de la RD50e,
- Les constructions isolées de moins de 20 m² au sol et de 5 m de hauteur totale,
- Les extensions modérées des constructions existantes,
- Les équipements collectifs.

Les abris de jardin ne doivent pas être implantés entre la façade de la construction et la voie de desserte.

En Uab

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain.

Les abris de jardin ne doivent pas être implantés entre la façade de la construction et la voie de desserte.

2- Implantation par rapport aux emprises publiques, dont les parkings, et autres voies.

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en recul.

Définitions des reculs

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un recul d'au minimum 1m.

Par ailleurs la distance comptée perpendiculairement et horizontalement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être d'au moins 4m que celle-ci soit pratiquée dans une construction nouvelle ou dans un bâtiment existant.

Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En Uaa

Les constructions doivent être implantées, sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.

Dans les espaces dit de constructibilité limitée, les parties des annexes implantées en limite séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2,50 m.

En Uab

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en recul.

Définitions des reculs

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un recul d'au minimum 1m.

Par ailleurs la distance comptée perpendiculairement et horizontalement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être d'au moins 4m que celle-ci soit pratiquée dans une construction nouvelle ou dans un bâtiment existant.

Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales ne peuvent pas être implantées dans la bande de limitation de la constructibilité.

Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage (cheminées exclues) ne doit pas excéder 12 m.
Dans la bande de constructibilité limitée, cette hauteur ne doit pas dépasser 4,50 m.

Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans leur environnement.

Les équipements collectifs peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment.

Volumétrie

Les parties de constructions, autres que les clôtures, implantées à l'alignement d'une voie ou place ou en limite avec une voie privée doivent avoir une hauteur d'au moins 2,50 m.

Les garages en sous-sols visibles de l'extérieur sont interdits.

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre deux pans entre 35° et 45°. Dans le cas d'une construction en R+1, la pente de toiture ne peut excéder 40°. Dans le cas de constructions accolées en limite de propriété, celles-ci devront respecter la même pente de toit.

Toutefois, sont autorisées :

- Les toitures en croupe ou fausse croupe à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte.
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20 et 40°, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment à deux pans ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m,
- Les toitures à un seul versant de faible pente (20°) pour les abris de jardin.

La hauteur mesurée verticalement entre le sol et l'égout du toit doit être supérieure à la hauteur mesurée verticalement entre le dit égout du toit et le faîtage.

Les façades des constructions principales en alignement à la voie de desserte doivent comprendre au moins un rez-de-chaussée plus un étage plein.

Toitures

Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, deux ou trois pans.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles plates (minimum 22/m²) ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 20 m² peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois.

Les matériaux opalescents ou alvéolaires sont interdits.

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils doivent être implantés en partie inférieure des combles. Ils ne pourront excéder 78 cm de large et 118 cm de hauteur.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Sauf éventuellement pour les annexes de moins de 20 m², les rives doivent être maçonnées (les tuiles de rives sont interdites). Les faîtages doivent être en solins maçonnés.

Les souches de cheminée doivent être soit enduites, soit en briques et se situer à proximité du faîtage. Sauf pour les ouvrages de cuisson extérieure (barbecues), les conduits de fumée ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

Les gouttières doivent être soit beige soit en zinc.

Façades des constructions

Le seuil des portes face à la voie de desserte ne peut se situer à plus de 0,02 m du niveau du sol naturel au droit de la porte.

Sauf éventuellement pour les annexes isolées de moins de 20m² ou au-dessus des portes de garage, la hauteur entre le haut de chaque baie en rez-de-chaussée et l'égout du toit situé au-dessus, doit être au moins égale à 0,70 m.

Les balcons, saillies et autres débordements de plus de 0,40 m d'épaisseur (autres que marquises et porches au-dessus des portes d'entrée) sont interdits sur les parties de constructions faisant face à la voie de desserte. Les marquises et porches d'entrée sont autorisés à conditions qu'ils se situent à au moins 2,20 m du sol et qu'ils soient en retrait de 40 cm de l'aplomb de la chaussée sans dépasser 80 cm de profondeur.

Les ornements maçonnés traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, au mortier de chaux blanche et sable ou en moellons à joints "beurrés". Toutefois pour les annexes isolées de moins de 20 m², les murs peuvent être en bois.

Les façades ou pignons à l'alignement de la voie ou place, doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40 m réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Les vitrines ne peuvent excéder la hauteur du rez-de-chaussée.

Ouvertures autres que les vitrines

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

Les vérandas faisant face à la voie de desserte ne sont autorisées que si elles sont constituées d'une structure discrète en harmonie avec l'époque de construction du bâtiment et doivent composer avec le bâtiment d'adossement.

Les linteaux apparents sont interdits.

Les portes d'entrée et les portes-fenêtres vitrées sur plus de la moitié sont interdites sur les parties de constructions situées à l'alignement.

Les fenêtres en façades sur rue doivent être pourvues de volets à battant sans écharpes (sauf pour les ouvertures de types « œil de bœuf », imposte, petits jours...).

Les volets roulants ne sont autorisés que si leur coffrage est non apparent de l'extérieur et sur les façades non visibles de la voie de desserte.

Sauf éventuellement pour les annexes, les ouvertures doivent être soulignées par un encadrement de 15 cm minimum, réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,

- différence de granulométrie de l'enduit.

Les portes de garage doivent être pleines et peintes.

Les abords de la construction

Les terrasses sont interdites sur les parties faisant face à la voie de desserte. Toutefois les traitements au sol en pavage, dallage ou autre revêtement restent autorisés.

Les surfaces minéralisées entre la construction et la limite avec la voie de desserte ne pourront :

- se situer à plus de 0,02 m au-dessus du niveau du trottoir.
- comprendre des balustrades.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

Toutefois, les murs de clôture traditionnels autour des parcelles recevant des équipements publics pourront être partiellement supprimés et remplacés par une grille.

A défaut :

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints "beurrés". Tous les éléments maçonnés devront comporter un chaperon,
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus (d'environ 1/3 de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'une grille à barreaux verticaux, éventuellement agrémentée de volutes.

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints "beurrés". Tous les éléments maçonnés devront comporter un chaperon,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article Ua13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement enduit.

Tant en bordure de la voie de desserte qu'en limite séparative, un espace de 10 cm de hauteur minimum devra être intégré à la clôture pour permettre le libre passage de la faune.

Les portails et portillons doivent avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture, et être de forme rectangulaire.

Ua 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les garages en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement sont interdits.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

- | | |
|------------|--|
| Habitation | - un emplacement par logement de type studio |
| | - deux emplacements par logement |

- un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'État
 - aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État et réalisé en transformation amélioration de bâtiment existant
- Activités économiques (cf. lexique) autres que commerciale :
- 40% de la surface de plancher consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation
- Hôtels et équipements collectifs résidentiels
- un emplacement par chambre
- Restaurants, salle de conférence...
- un emplacement pour 10 m² de salle recevant du public

Exonération totale

Les constructions ci-après peuvent en être exonérées sans taxation pour le nombre d'emplacements effectivement non réalisables :

- les aménagements et extensions modérées de surface de plancher, à condition :
 - que leur affectation reste inchangée,
 - qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements, ou de locaux d'entreprises,
 - que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existants en deçà des normes définies ci-après.
- les commerces et services de proximité, café, restaurants.

Les constructions ci-après peuvent en être exonérées : les opérations de réhabilitation pour un usage d'habitation sans extension autre que modérée, de constructions existantes, et à condition qu'il ne soit pas possible de réaliser ces stationnements sans atteindre à l'homogénéité ou à l'intégrité du bâtiment.

Ua 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Espaces libres

Les haies en clôtures ou accompagnant les stationnements seront composées d'essences locales (cf annexe 2). Leur hauteur ne devra pas être supérieure à 2m.

Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

Ua 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

Ua 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément au code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE **Ub**

RAPPEL :

Les règles thématiques applicables aux secteurs figurés aux documents graphiques et présentées au chapitre 2 du présent règlement s'ajoutent à la réglementation de la présente zone. Toutefois lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières sauf dispositions spécifiques.

Ub 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air) et le stationnement des caravanes et des constructions légères de loisir.
- Les habitats légers, mobiles et démontables, les résidences démontables à vocation d'habitat permanent.
- Les stockages de machines ou véhicules à détruire, ainsi que de matériaux et résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les activités économiques produisant des émanations olfactives sonores ou vibratoires.
- Les carrières et les décharges.
- Les bâtiments et installations agricoles.

Ub 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles satisfont les conditions énoncées ci-après :

- La surface de vente des constructions à usage commercial ne doit pas excéder 300 m², sauf dans le cas d'une reconstruction, réhabilitation, restructuration d'un commerce existant.
- Les salles de spectacles et de rassemblement à condition qu'elles entrent dans un équipement collectif.
- Les ouvrages maçonnés destinés à la cuisson en plein air (barbecue) et dont les dimensions excèdent 2m² au sol et 1,50 m de hauteur ainsi que les piscines doivent être situées à au moins 3 m de toutes les limites séparatives de propriété.

Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain devant recevoir une construction nouvelle n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès) à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière.

Ces terrains riverains de la RD346 et de la RD50 ne sont pas constructibles s'ils ne sont pas desservis par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

CONDITIONS GÉNÉRALES DE DESSERTE

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées et de collecte d'eaux pluviales au droit du terrain.

RÉSEAU D'EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Les systèmes d'eau potable envisagés doivent être conformes au règlement d'eau potable et au cahier des prescriptions techniques de la collectivité compétente en matière d'eau potable.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées en zone d'assainissement collectif sauf dérogation accordée par la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

L'évacuation des eaux ménagères et eaux vannes et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

Selon la nature de l'activité, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux non domestiques peuvent être exigés en conformité avec la législation et soumis à autorisation de rejets délivrée par arrêté de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales devront être stockées (cuve de rétention, bassin...) ou infiltrées (puits d'infiltration, noues, tranchées drainantes...) sur place si la nature du terrain le permet. En cas d'impossibilité et après accord de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau public s'il existe au droit de la parcelle.

Les ouvrages de récupération permettant la réutilisation d'eaux de pluie doivent être séparés du réseau d'eau potable.

Tout système qui permet la distribution d'eau à l'intérieur d'un bâtiment raccordé au réseau collectif doit comporter un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé.

Le propriétaire, sauf dérogation accordée par la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, ne devra pas acheminer les eaux de drainage, ni les eaux de nappes vers les ouvrages publics.

Les bassins de stockage devront être dimensionnés suivant les prescriptions imposées par la Police de l'eau et à minima sur une pluie de référence 20 ans.

Le débit de fuite sera limité à 1l/s/ha à l'occurrence 30 ans.

Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale.

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

1- Implantation par rapport aux voies et places ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles d'habitation ou d'activité économique doivent s'implanter en respect du mode d'implantation dominant sur la voie de desserte.

Les abris de jardin ne doivent pas être implantés entre la façade de la construction et la voie de desserte.

2- Implantation par rapport aux emprises publiques et autres voies

Les constructions nouvelles d'habitation ou d'activité économique doivent s'implanter en respect du mode d'implantation dominant sur la voie de desserte.

Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative, soit en recul.

Définitions des reculs

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au moins 1,90m. Sont exclues de cette obligation, les extensions des constructions existantes qui doivent respecter les dispositions du chapitre 2.1.

Par ailleurs la distance comptée perpendiculairement et horizontalement, de tout point d'une baie ou d'une verrière au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être d'au moins 4m que celle-ci soit pratiquée dans une construction nouvelle ou dans un bâtiment existant.

En outre, en présence d'une haie sur la limite séparative, les annexes de moins de 20 m² et de 4 m de hauteur peuvent observer un retrait d'environ 1 m de la limite séparative.

Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Ub 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations individuelles, la hauteur totale ne peut excéder 11 m.

Pour les habitations collectives la hauteur totale ne peut excéder 13 m.

Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles doivent soit reprendre le style et l'aspect des constructions dominantes du voisinage, soit être de facture contemporaine.

Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfait intégration dans leur environnement.

Toutefois, les annexes peuvent être en bois, recouvertes de bois en toiture, à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface de plancher.

Les saillies et autres débordements sont interdits au-dessus d'une voie à moins de 4,50 m de hauteur par rapport à cette voie. Toutefois les porches d'entrée restent autorisés à conditions qu'ils se situent à au moins 2,20 m du sol et qu'ils soient en retrait de 40 cm de l'aplomb de la chaussée sans dépasser 80 cm de profondeur.

Les abords de la construction

Les terrasses sont interdites sur les parties faisant face à la voie de desserte. Toutefois les traitements au sol en pavage, dallage ou autre revêtement restent autorisés.

Les surfaces minéralisées entre la construction et la limite avec la voie de desserte ne pourront :

- se situer à plus de 0,02m au-dessus du niveau du trottoir.
- comprendre des balustrades

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

En bordure de la voie de desserte, la clôture ne peut pas excéder 1,80 m. Elle est constituée au choix :

- soit d'un mur maçonné et enduit des deux faces identiques à la construction principale (lissé, gratté, taloché).
Tous les éléments maçonnés devront obligatoirement comporter un chaperon.
- soit d'un muret maçonné comme ci-dessus d'une hauteur au plus égale au tiers ou au deux tiers de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'éléments rectilignes horizontaux ou verticaux,
- soit d'un grillage sur poteau métallique avec soubassement visible de minimum 2cm, doublé ou non d'une haie.

En limites séparatives, la clôture ne peut pas excéder 1,80 m. Elle est constituée au choix :

- soit d'un mur maçonné et enduit des deux faces identiques à la construction principale (lissé, gratté, taloché). Tous les éléments maçonnés devront obligatoirement comporter un chaperon.
- soit d'un muret maçonné comme ci-dessus d'une hauteur au plus égale au tiers ou au deux tiers de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'éléments rectilignes horizontaux ou verticaux,
- soit d'un grillage sur poteau métallique doublé ou non d'une haie.
- soit de treillages en bois.

Tant en bordure de la voie de desserte qu'en limite séparative, un espace de 10 cm de hauteur minimum devra être intégré à la clôture pour permettre le libre passage de la faune.

En exception des règles ci-dessus, les équipements publics peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les portails et portillons doivent être en harmonie avec les clôtures et avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture. Les piliers et chaperons peuvent avoir une hauteur maximum de 2,00 m.

Ub 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes, ci-après, constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

Habitation	<ul style="list-style-type: none">- un emplacement par logement de type studio- deux emplacements par logement- un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'État- aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État et réalisé en transformation amélioration de bâtiment existant
Activités commerciales, services, professions libérales	- trois emplacements pour 100m ² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur.
Bureaux	- un emplacement pour 55 m ² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur
Activités artisanales	- un emplacement pour 50m ² de surface de plancher
Hôtels et équipements collectifs résidentiels	- un emplacement par chambre
Restaurants, salle de conférence...	- un emplacement pour 10 m ² de salle recevant du public

Ub 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Espaces libres

Les haies en clôtures seront composées d'essences locales (cf annexe 2). Leur hauteur ne devra pas être supérieure à 2m.

Les aires de stationnement collectif devront intégrer des plantations et l'éclairage.

Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

Ub 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément au code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UC

RAPPEL :

Les règles thématiques applicables aux secteurs figurés aux documents graphiques et présentées au chapitre 2 du présent règlement s'ajoutent à la réglementation de la présente zone. Toutefois lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières sauf dispositions spécifiques.

Uc 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article Uc 2.

Uc 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles satisfont les conditions énoncées ci-après :

- Les extensions modérées et aménagements de combles à condition que la destination de la construction reste inchangée.
- Les ouvrages maçonnés destinés à la cuisson en plein air (barbecue) et dont les dimensions excèdent 2m² au sol et 1,50 m de hauteur ainsi que les piscines doivent être situées à au moins 3 m de toutes les limites séparatives de propriété.

Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière.

Le long du chemin rural dit des Merles, les accès automobiles sont limités à un seul par terrain.

Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

RÉSEAU D'EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Les systèmes d'eau potable envisagés doivent être conformes au règlement d'eau potable et au cahier des prescriptions techniques de la collectivité compétente en matière d'eau potable.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées en zone d'assainissement collectif sauf dérogation accordée par la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

L'évacuation des eaux ménagères et eaux vannes et des effluents non traitées dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

Selon la nature de l'activité, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux non domestiques peuvent être exigés en conformité avec la législation et soumis à autorisation de rejets délivrée par arrêté de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales devront être stockées (cuve de rétention, bassin...) ou infiltrées (puits d'infiltration, noues, tranchées drainantes...) sur place si la nature du terrain le permet. En cas d'impossibilité et après accord de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau public s'il existe au droit de la parcelle.

Les ouvrages de récupération permettant la réutilisation d'eaux de pluie doivent être séparés du réseau d'eau potable.

Tout système qui permet la distribution d'eau à l'intérieur d'un bâtiment raccordé au réseau collectif doit comporter un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé.

Le propriétaire, sauf dérogation accordée par la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, ne devra pas acheminer les eaux de drainage, ni les eaux de nappes vers les ouvrages publics.

Les bassins de stockage devront être dimensionnés suivant les prescriptions imposées par la Police de l'eau et à minima sur une pluie de référence 20 ans.

Le débit de fuite sera limité à 1l/s/ha à l'occurrence 30 ans.

Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale.

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

Les constructions de toute nature doivent être édifiées en retrait de 4 m.

Les abris de jardin ne doivent pas être implantés entre la façade de la construction et la voie de desserte.

Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m

Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes doivent jouxter la construction principale ou s'en éloigner d'au moins 4m.

Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faitage ou à l'acrotère (cheminées exclues) ne doit pas excéder 10 m.

Uc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans leur environnement.

Les aménagements et extensions devront reproduire le style du bâtiment soit être de facture contemporaine.

Les abords de la construction

Les surfaces minéralisées entre la construction et la limite avec la voie de desserte ne pourront :

- se situer à plus de 0,02m au-dessus du niveau du trottoir.
- comprendre des balustrades

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

La clôture est constituée d'une haie doublée ou non d'un grillage. Cette haie sera composée d'essences locales (cf annexe 2).

La hauteur totale de la clôture ne peut pas excéder 2,00 m.

Les portails et portillons doivent être peints ou colorés.

Uc 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

Habitation	- un emplacement par logement de type studio
	- deux emplacements par logement
	- un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'État
	- aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État et réalisé en transformation amélioration de bâtiment existant

Uc 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirables.

La hauteur de la haie en clôture ne devra pas être supérieure à 2 m.

Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

Uc 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

Uc 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément au code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ud

RAPPEL :

Les règles thématiques applicables aux secteurs figurés aux documents graphiques et présentées au chapitre 2 du présent règlement s'ajoutent à la réglementation de la présente zone. Toutefois lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières sauf dispositions spécifiques.

Ud 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne figurent pas à Ud 2.

Ud 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles satisfont les conditions énoncées ci-après :

- Les habitations si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service collectif et si elles sont intégrées dans le bâtiment.
- Les équipements collectifs de superstructure ou infrastructure.
- Les antennes relais et leurs locaux techniques à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.
- Les ouvrages maçonnés destinés à la cuisson en plein air (barbecue) et dont les dimensions excèdent 2m² au sol et 1,50 m de hauteur ainsi que les piscines doivent être situées à au moins 3 m de toutes les limites séparatives de propriété.

Ud 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière.

Ud 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

RÉSEAU D'EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Les systèmes d'eau potable envisagés doivent être conformes au règlement d'eau potable et au cahier des prescriptions techniques de la collectivité compétente en matière d'eau potable.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées en zone d'assainissement collectif sauf dérogation accordée par la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

L'évacuation des eaux ménagères et eaux vannes et des effluents non traitées dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

Selon la nature de l'activité, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux non domestiques peuvent être exigés en conformité avec la législation et soumis à autorisation de rejets délivrée par arrêté de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales devront être stockées (cuve de rétention, bassin...) ou infiltrées (puits d'infiltration, noues, tranchées drainantes...) sur place si la nature du terrain le permet. En cas d'impossibilité et après accord de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau public s'il existe au droit de la parcelle.

Les ouvrages de récupération permettant la réutilisation d'eaux de pluie doivent être séparés du réseau d'eau potable.

Tout système qui permet la distribution d'eau à l'intérieur d'un bâtiment raccordé au réseau collectif doit comporter un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé.

Le propriétaire, sauf dérogation accordée par la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, ne devra pas acheminer les eaux de drainage, ni les eaux de nappes vers les ouvrages publics.

Les bassins de stockage devront être dimensionnés suivant les prescriptions imposées par la Police de l'eau et à minima sur une pluie de référence 20 ans.

Le débit de fuite sera limité à 1l/s/ha à l'occurrence 30 ans.

Ud 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale.

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

Les constructions doivent être édifiées soit en limite, soit en retrait.

Les abris de jardin ne doivent pas être implantés entre la façade de la construction et la voie de desserte.

Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction,
- soit en retrait.

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 4m.

Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Ud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère (cheminées exclues) ne doit pas excéder 15 m.

Ud 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions et leurs annexes doivent être étudiées en vue d'assurer leur parfaite intégration dans leur environnement.

Les constructions doivent reproduire le style des constructions avoisinantes, soit être de facture contemporaine.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles. Les matériaux utilisés seront de couleur sobre en harmonie avec l'environnement proche.

La hauteur totale de la clôture ne peut pas excéder 1,80 m.

Exception faite pour les équipements publics qui peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Ud 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Ud 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les haies en clôtures ou accompagnant les stationnements seront composées d'essences locales (cf annexe 2). Leur hauteur ne devra pas être supérieure à 2m.

Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

Ud 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

Ud 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément au code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 1AU

RAPPEL :

En complément des règles spécifiques à la zone, s'appliquent les règles thématiques spécifiques aux secteurs figurés aux documents graphiques.

En conséquence, en plus des règles énumérées ci-après, il convient de se reporter au chapitre 2 du présent règlement qui s'ajoute à la réglementation de la présente zone.

Lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles prennent sur ces dernières sauf dispositions spécifiques.

L'urbanisation de la zone 1AU se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AUa correspond à un secteur destiné à recevoir des équipements collectifs publics.

1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation y compris celles visées par l'arrêté interministériel du 10 mai 2000 modifié, sites SEVESO, sauf si les risques et les mesures de protection induits restent limités au terrain propre de l'activité,
- les activités économiques basées essentiellement sur le trafic de poids lourds,
- les bâtiments et installations agricoles,
- les aires de stationnement de caravanes, les campings et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitats légers, mobiles et démontables, les résidences démontables à vocation d'habitat permanent.
- les constructions provisoires à caractère précaire, sauf celles nécessaires aux chantiers durant la période de construction.

Secteur 1AUa :

Sont interdits :

- les logements autres que ceux définis à l'article 2.

1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que :

- si elles sont comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble,
- sous réserve de la réalisation des équipements permettant la desserte de l'opération et des constructions qui y sont admises,

Sont notamment admis :

- les logements,
- les équipements collectifs publics ou privés,
- les activités économiques sauf celles interdites à l'article 1AU1.
- Les ouvrages maçonnés destinés à la cuisson en plein air (barbecue) et dont les dimensions excèdent 2m² au sol et 1,50 m de hauteur ainsi que les piscines doivent être situées à au moins 3 m de toutes les limites séparatives de propriété.

Secteur 1AUa :

Sont admis :

- les équipements collectifs publics et logement de fonction associé.

1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée,

- ouverte à la circulation automobile,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles.

Aucun accès riverains ne pourra se faire de la RD 346.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant, de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant, de manœuvrer en dehors de la chaussée.

Les manœuvres des véhicules poids lourds doivent s'effectuer sur le terrain propre à l'activité.

1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

CONDITIONS GÉNÉRALES DE DESSERTE

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées et de collecte d'eaux pluviales par le biais d'un réseau réalisé dans une opération d'ensemble.

RÉSEAU D'EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Les systèmes d'eau potable envisagés doivent être conformes au règlement d'eau potable et au cahier des prescriptions techniques de la collectivité compétente en matière d'eau potable.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées en zone d'assainissement collectif sauf dérogation accordée par la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

L'évacuation des eaux ménagères et eaux vannes et des effluents non traitées dans les fossés, cours d'eau, mares, bassins de retenue et égouts pluviaux est interdite.

Selon la nature de l'activité, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux non domestiques peuvent être exigés en conformité avec la législation et soumis à autorisation de rejets délivrée par arrêté de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales devront être stockées (cuve de rétention, bassin...) ou infiltrées (puits d'infiltration, noues, tranchées drainantes...) sur place si la nature du terrain le permet. En cas d'impossibilité et après accord de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau public s'il existe au droit de la parcelle.

Les ouvrages de récupération permettant la réutilisation d'eaux de pluie doivent être séparés du réseau d'eau potable.

Tout système qui permet la distribution d'eau à l'intérieur d'un bâtiment raccordé au réseau collectif doit comporter un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé.

Le propriétaire, sauf dérogation accordée par la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, ne devra pas acheminer les eaux de drainage, ni les eaux de nappes vers les ouvrages publics.

Les bassins de stockage devront être dimensionnés suivant les prescriptions imposées par la Police de l'eau et à minima sur une pluie de référence 20 ans.

Le débit de fuite sera limité à 1l/s/ha à l'occurrence 30 ans.

1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale.

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

Implantation par rapport :

- à la RD 346 :
 - pour toutes constructions, le recul minimal est de 20 m.
- aux voies aboutissant au carrefour de la rue de l'Etang (CVO n°4 et voie nouvelle Sud-Est) :
 - pour toutes les constructions, le recul minimal est de 4 m,
Toutefois, les annexes des constructions autorisées (poste de gardiennage, ouvrage technique, annexe affectée au stationnement à couvert, abri à déchets,...) dont la hauteur totale n'excède pas 4m pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie.

Implantation par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation automobile :

La façade face à la voie, des constructions à usage d'habitation, peut s'implanter soit en limite, soit avec un recul minimal de 3m.

En outre, la partie de la construction ou de l'annexe affectée au stationnement couvert doit s'implanter avec un recul d'au moins 7,50m par rapport à la limite d'emprise de la voie, dans le cas où ce recul correspond à l'emplacement de stationnement réglementaire à l'air libre.

Les autres constructions doivent s'implanter :

- soit en limite, soit en retrait, si la hauteur de façade face à la voie n'excède pas 6m.
- en retrait d'au moins 6m, si la hauteur de façade est supérieure ou égale à 6m. Ce retrait pourra être réduit ponctuellement pour marquer un repère ou une monumentalité.

Implantation par rapport aux espaces publics non ouverts à la circulation automobile

Les règles sont celles de l'article 1AU7.

Toutefois les abris de jardin ne doivent pas être implantés entre la façade de la construction et la voie de desserte.

1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour toutes les constructions, une distance minimale de 4 m (comptée perpendiculairement et horizontalement) doit être respectée entre une baie et la limite séparative.

Les constructions à usage d'habitation :

Elles doivent s'implanter soit en limite, soit avec un recul d'au moins 2m.

Les annexes des habitations, de moins de 10 m² :

- elles doivent s'implanter soit en limite, soit avec un recul d'au moins 2m,
- pour celles situées en bordure des espaces publics, elles seront implantées obligatoirement avec un retrait de 2m.

Les autres constructions :

Elles peuvent soit s'implanter en limite, soit avec un recul dont la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment en ce point.

1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour les habitations et pour leurs annexes : il n'est pas fixé de règles.

Les constructions autres qu'habitation : elles doivent s'implanter soit en continuité, soit avec une distance entre elles d'au moins 4m.

1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations et pour leurs annexes, l'emprise au sol est limitée à 40%.

Pour les équipements collectifs, l'emprise au sol est limitée à 60%.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol est limitée à 50%.

1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder

- constructions à usage d'habitat individuel : 12 m (cheminées exclues),
- autres constructions : 15 m.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,30 par rapport au sol naturel.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions par rapport au sol naturel.

1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. L'aspect général des constructions à édifier ou à modifier doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions suivantes relatives aux toitures et façades des constructions peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'architectures de style contemporain ou d'adjonction à une construction existante.

Cas particulier : ces dispositions pourront ne pas s'appliquer dans le cas de vérandas. Les vérandas seront apparentées à la typologie d'une serre. Ainsi les montants verticaux de la véranda formeront des travées régulières de 60 à 80 cm de largeur. La toiture n'aura qu'une seule pente sans retour latéral. La couverture sera soit vitrée claire soit métallique. Les matériaux utilisés seront de couleurs sobres en harmonie avec l'environnement proche.

Toitures

- Les constructions à usage d'habitat doivent être couvertes de toitures à pentes, comprises entre 35° et 45°, comportant des pans de pente identique par corps de bâtiment.
- Pour les autres constructions, les choix des techniques de toiture et de couverture ne sont pas limités, mais la silhouette qui en résultera doit être particulièrement étudiée.

En particulier, ces constructions peuvent être couvertes soit par une toiture à pente de 20° minimum, soit par une toiture terrasse ; toutefois, les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries et ouvrages de ventilation ou de réfrigération... doivent s'intégrer dans la volumétrie d'ensemble de la construction.

- Sont autorisées :

- les toitures en croupe ou semi-croupe à l'angle des voies ou en pignon sur voie de desserte,
- les toitures à un seul pan compris entre 20° et 40° pour les constructions annexes indépendantes ou parties de construction accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture, et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m,
- les toitures à faible pente en produits verriers pour les vérandas, à l'exclusion des matériaux opalescents ou alvéolaires.

Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, deux ou trois pans ; l'éclairage des combles peut également être assuré par des châssis de toit encastrés dont la somme des largeurs ne doit pas excéder le tiers de la largeur du pan de toiture concerné.

Les matériaux de couverture sont :

- des tuiles d'aspect plat (minimum 20/m²) pour toutes constructions à usage d'habitation individuelle,

- Pour toutes les autres constructions, d'autres matériaux (bois, zinc, bacs acier), peuvent également être autorisés en fonction du projet architectural et de son environnement.
- soit produit verrier dans le cas de véranda.

Les toitures en tuiles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons ; les rives doivent être maçonnées (tuiles de rives interdites).

Les souches de cheminée doivent être enduites, soit en briques et se situer à proximité du faîtage ; les conduits d'évacuation des chaudières ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics ou espaces communs des opérations groupées.

Les gouttières doivent être en zinc, soit dans un ton proche de l'enduit.

Façades des constructions

- Pour les constructions à usage d'habitation, et sauf le cas d'architectures de style contemporain, les murs doivent être recouverts d'enduits grattés dans des tons médians, le blanc pur étant interdit.

La façade principale, au minimum, doit comporter des bandeaux lissés autour des baies et/ou des bossages d'angle, le traitement de l'entrée étant plus particulièrement marqué.

L'égout du toit sera traité par une corniche.

Pour l'harmonie des façades, la proportion de mur entre le haut des baies et l'égout du toit sera étudiée, de même que celle du soubassement, s'il est prévu.

Les linteaux apparents sont interdits.

Les ouvertures doivent comporter soit des volets battants en bois sans écharpes, soit des volets roulants dont le coffre doit rester invisible depuis l'extérieur.

- Pour les constructions à usage d'activités et d'équipements collectifs, et dans le cas où l'aspect général de la construction ne fait pas référence à une architecture traditionnelle, les matériaux choisis doivent être durables et non agressifs en grandes surfaces. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Dans le cas de bardages à ondes, celles-ci seront à dominante horizontale.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme : au minimum, l'une des façades et/ou l'entrée doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

En bordure de la voie de desserte, la clôture ne peut pas excéder 1,80 m. Elle est constituée au choix :

- soit d'un mur maçonné et enduit des deux faces identiques à la construction principale (lissé, gratté, taloché). Tous les éléments maçonnés devront obligatoirement comporter un chaperon.
- soit d'un muret maçonné comme ci-dessus d'une hauteur au plus égale au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'éléments rectilignes horizontaux ou verticaux,
- soit d'un grillage sur poteau métallique avec soubassement visible de minimum 2cm, doublé ou non d'une haie.

En limites séparatives, la clôture ne peut pas excéder 1,80 m. Elle est constituée au choix :

- soit d'un mur maçonné et enduit des deux faces identiques à la construction principale (lissé, gratté, taloché). Tous les éléments maçonnés devront obligatoirement comporter un chaperon.
- soit d'un muret maçonné comme ci-dessus d'une hauteur au plus égale au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'éléments rectilignes horizontaux ou verticaux,
- soit d'un grillage sur poteau métallique doublé ou non d'une haie.
- soit de treillages en bois.

Les abords de la construction

- Pour les constructions à usage d'habitation, les terrasses et vérandas sont interdites sur la partie de la parcelle faisant face à la voie de desserte. Les traitements au sol (pavage, dallage...) sont toutefois autorisés.

- Pour les autres constructions, l'espace compris entre le bâtiment et la limite d'emprise de la voie de desserte doit être particulièrement soigné et paysager.

- Les abris de jardin sont limités à une unité par terrain ou par lot. Ils doivent être réalisés soit dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale soit en bois ou lasurés de couleur foncée et ne doivent pas être implantés entre la façade de la construction et la voie de desserte.

1AU 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- En réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres.

Dans les opérations groupées d'habitat comportant plus de cinq logements, il doit être réalisé des aires de stationnement banalisées.

Pour les besoins des activités et équipements, les véhicules de service ou de livraison doivent effectuer leur manœuvre en dehors de la voie publique.

Une aire de stationnement pour les deux roues, correspondant aux besoins, doit être réalisée dans toute opération d'activité ou équipement collectif.

Les caractéristiques minimales de chaque emplacement de stationnement sont les suivantes :

- longueur 5 m (6 m en longitudinal de voirie) ;
- largeur 2,50 m (2 m en longitudinal de voirie) ;
- dégagement 6 m.

Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent pas du respect des dispositions générales :

Habitation	- 1,5 place par logement, arrondi à l'entier supérieur, - 0,2 emplacement visiteur par logement sous forme de place banalisée, total arrondi à l'entier inférieur, - un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'État,
Activités économiques (cf. lexique), autres que commerciales	- 50% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement, hors surfaces de circulation et de manœuvre.
Activités commerciales et de services	- 4 emplacements pour 100 m ² de surface de plancher
Hôtels et équipements collectifs résidentiels	- un emplacement par chambre (hôtellerie) - deux emplacements pour trois chambres (logements jeunes, personnes âgées...) - trois emplacements pour deux appartements ou deux unités de vie (résidences hôtelières...)
Restaurants, salle de spectacles,...	- un emplacement pour 10 m ² de salle recevant du public

Les équipements publics ne sont pas soumis aux normes précédentes.

- Construction mixtes :

Dans le cas d'opérations comportant plusieurs affectations sur une même unité foncière, le nombre d'emplacements est déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque affectation. Un foisonnement est autorisé : la réduction des surfaces de terrain affecté au stationnement ne peut excéder 35%, chaque emplacement étant compté pour 25 m², circulations comprises, par véhicule automobile.

1AU 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Généralités

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés selon les normes ci-après.

Les haies mentionnées au titre du doublement des clôtures viennent en sus des plantations correspondant aux normes ci-après.

Pour les besoins du paysagement des espaces plantés, des haies ou massifs arbustifs peuvent être substitués dans la limite du tiers du nombre d'arbres résultant des normes ci-après, à raison de 5 m² de massif arbustif ou 8 mètres linéaires de haie par un arbre de haute tige.

Les haies, quelle que soit leur fonction, seront composées d'essences locales (cf annexe 2). Leur hauteur ne devra pas être supérieure à 2m.

Obligations de planter

- Toutes affectations : les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface affectée à cet usage ; ces plantations peuvent ne pas être réparties uniformément sur l'aire de stationnement, laquelle doit être fractionnée.

- Constructions à usage d'habitation :

- dans les opérations groupées comportant plus de 10 logements, 10% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts communs de pleine terre, et plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m² de la surface végétalisée ;
- les parcelles d'habitations individuelles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (fruitiers admis) pour 200 m² de jardin.

- Constructions à usage d'activité et équipements collectifs :

La superficie de la propriété devant être traitée en aménagement paysager (cheminements piétons compris) et plantée à raison de 1 arbre de haute tige par 150 m² de cette superficie est :

- de 15 % pour les terrains d'une surface inférieure à 3000 m² ;
- de 20% pour les terrains d'une surface supérieure.

Lorsque l'activité induit des dépôts aériens, bennes extérieures ou abris à déchets, les clôtures doublées de haies sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte ; des murs maçonnés peuvent être exigés.

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires éventuelles d'évolution des poids lourds doivent être masquées par des plantations en façade sur la voie de desserte.

1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

1 AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

1 AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément au code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 2AU

RAPPEL :

Les règles thématiques applicables aux secteurs figurés aux documents graphiques et présentées au chapitre 2 du présent règlement s'ajoutent à la réglementation de la présente zone. Toutefois lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières sauf dispositions spécifiques.

2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites tant qu'une procédure de modification n'aura pas ouverte la zone à l'urbanisation, sauf celles visées à l'article 2AU 2.

2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les travaux d'infrastructures publiques

2AU 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

La mise en place de réseaux aériens ou enterrés est interdite en dehors des voies existantes.

2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale.

2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés.

A défaut, les clôtures seront constituées de haies dont le principe de composition figure à l'article 2AU 13 éventuellement doublée d'un grillage sans soubassement.

2AU 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sans objet

2AU 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les haies en clôture seront composées d'essences locales (cf annexe 2). Leur hauteur ne devra pas être supérieure à 2m.

2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

RAPPEL :

Les règles thématiques applicables aux secteurs figurés aux documents graphiques et présentées au chapitre 2 du présent règlement s'ajoutent à la réglementation de la présente zone. Toutefois lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières sauf dispositions spécifiques.

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N 2 ci-dessous, et notamment celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité et à l'intégrité du milieu naturel.

Nonobstant les dispositions du chapitre 2-1 des dispositions thématiques, les annexes non accolées sont interdites.

N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les aires de stationnements ouvertes au public et nécessaire à la fréquentation publique du bois.

N 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et dessertes doivent permettre de satisfaire en toute sécurité les installations et aménagement ou extension des constructions existantes.

N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les aménagements et extensions de construction non desservis par le réseau d'eau potable sont interdits, nonobstant les dispositions du chapitre 2-1 des dispositions thématiques.

Les aménagements et extensions non raccordés à un dispositif de traitement des eaux usées fonctionnant de façon satisfaisante sont interdits, nonobstant les dispositions du chapitre 2-1 des dispositions thématiques.

N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale.

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

Les constructions doivent respecter un recul de 4 m minimum depuis ces limites.

N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère des extensions ne doit pas excéder celle du bâtiment existant auquel elle s'adosse.

N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

La clôture doit être composée d'un grillage doublé ou non d'une haie. La hauteur totale de la clôture ne peut pas excéder 1,80m.

Les portillons doivent être en bois et de forme rectangulaire.

Les murs en maçonnerie traditionnelle doivent être conservés.

N 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré à l'écart des voies de grande circulation. Les aires de stationnement nouvelles ne pourront être revêtues de matériaux imperméables.

N 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les haies en clôtures ou accompagnant les stationnements seront composées d'essences locales (cf annexe 2). Leur hauteur ne devra pas être supérieure à 2m.

N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE **Na**

RAPPEL :

Les règles thématiques applicables aux secteurs figurés aux documents graphiques et présentées au chapitre 2 du présent règlement s'ajoutent à la réglementation de la présente zone. Toutefois lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières sauf dispositions spécifiques.

Na 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Na2 ci-dessous, et notamment celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité et à l'intégrité du milieu naturel.

Na 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions liées à l'hébergement et à l'exploitation (agricole ou de loisirs) des animaux.

- Les extensions modérées des constructions existantes à condition,
 - soit qu'elles ne changent pas de destination.
 - soit si elles changent de destination pour devenir soit agricole soit un équipement collectif ayant trait aux loisirs ou à la nature ou à l'histoire des lieux,

Na 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

Na 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les aménagements et extensions de construction non desservis par le réseau d'eau potable sont interdits, nonobstant les dispositions du chapitre 2-1 des dispositions thématiques.

Les aménagements et extensions non raccordés à un dispositif de traitement des eaux usées fonctionnant de façon satisfaisante sont interdits, nonobstant les dispositions du chapitre 2-1 des dispositions thématiques.

Na 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale.

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

Les extensions peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Na 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les extensions peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

Na 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Na 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 1200 m² de Surface Hors Œuvre Brute par unité foncière.

Na 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère des extensions ne doit pas excéder celle du bâtiment existant auquel elle s'adosse, ou à défaut situé à proximité.

Na 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les extensions devront reproduire le style du bâtiment existant. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participe à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Na 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Na 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Sans objet.

Na 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

Na 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Na 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE **Nb**

RAPPEL :

Les règles thématiques applicables aux secteurs figurés aux documents graphiques et présentées au chapitre 2 du présent règlement s'ajoutent à la réglementation de la présente zone. Toutefois lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières sauf dispositions spécifiques.

Nb 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Nb 2 ci-dessous.

Nb 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les aménagements sans construction nécessaire à l'exploitation agricole du terrain.

Les aménagements sans construction nécessaires au fonctionnement hydraulique de la zone ou d'une zone limitrophe.

Les aires de jeux, de sport ou de loisirs, liées aux activités essentiellement de plein air à condition qu'elles soient :

- ouvertes au public,
- accompagnées d'aménagement paysager.

Les constructions liées aux activités existantes ci-dessus.

Nb 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être aménageable en vue d'une ouverture au public doit avoir un accès à une voie privée ou publique, en état de viabilité et aisément utilisable par la circulation automobile et par les engins de secours, autre que la RD 346.

Nb 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

RÉSEAU D'EAU POTABLE

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

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction doit obligatoirement être desservi par un réseau public de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toutefois, les terrains qui ne sont pas desservis par un réseau public de collecte d'eaux usées dans les conditions fixées ci-dessus doivent, pour être constructibles, disposer d'un assainissement autonome dans les conditions fixées ci-après.

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la nature du sol et du sous-sol.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble comprenant des parties imperméabilisées, doit, s'il est desservi par un réseau public de collecte des eaux de ruissellement, être raccordé au dit réseau.

En tout état de cause, les eaux de ruissellement issues d'un terrain bâti ne peuvent être rejetées sur la voie de desserte

Nb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale.

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

Les constructions doivent respecter un recul de 15m minimum.

Nb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 15m depuis ces limites.

Nb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Nb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 1 % de la superficie affectée à une activité de loisir et de plein air.

Nb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère (cheminées exclues) ne doit pas excéder 8 m.

Nb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent être adaptées à l'intégration paysagère ou être de facture contemporaine.
Les abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager planté.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage vert.
Les haies en clôtures doivent être composées d'essences champêtres, excluant le thuya, troène et laurier vert (cf annexe 2).
La hauteur totale de la clôture et de la haie ne devra pas être supérieure à 2m.

Nb12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Nb 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les aménagements d'aires de sport, de jeux ou de loisir doivent être accompagnés d'un aménagement paysager essentiellement composé à partir de végétaux locaux (cf annexe 2).

Nb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

Nb 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Nb 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

12. ANNEXE 1 – LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Accès

Point de desserte d'une propriété foncière à partir d'une voie publique ou privée carrossable.

Activités économiques

Les activités économiques sont celles couvrant les secteurs secondaires et tertiaires, quel que soit leur statut (artisan, industrie, professionnel libéral ...). Elles ne comprennent pas les activités primaires, donc agricoles ou minières.

Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2,0 mètres.

Alignement

L'alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie ou d'espace public.

Annexes

Les annexes sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction principale, accolés ou non à la construction principale. Elles comprennent entre autre :

- Les bâtiments qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique.
- une piscine non ouverte au public, couverte ou non,
- un ouvrage maçonné destiné à la cuisson en plein air (barbecue) et dont les dimensions excèdent 2m² au sol et 1,50 m de hauteur.

Baie

Une baie est une ouverture en mur ou en toiture qui est située à moins de 1,80 m du plancher et est soit ouvrante, soit en verre transparent.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations.

- les catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Par exemple, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprend :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
- les constructions affectées aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les constructions affectées aux administrations publiques,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements de santé et d'action sociale,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les établissements culturels et salles de spectacles spécialement aménagées pour accueillir des concerts et spectacles,
- etc.

Ne peuvent pas être, par exemple, considérés comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques, les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc.)

Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture d'où ruisselle, en général, l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

Dans le cas des toitures " brisées ", et notamment les toitures à la Mansard, l'égout du toit est constitué par le sommet du brisis ou sommet de terrasson.

Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Espace vert de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2,0 mètres.

Façade

Chacune des faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction

Installation classée pour la protection de l'environnement

Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

Sol naturel

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Terrain

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Le terrain est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs terrains.

Véranda

Construction en produit verrier dont :

- le soubassement peut être maçonné sur une hauteur maximale de 50 cm,
- le pignon situé en limite séparative peut être constitué de maçonnerie pleine,
- la toiture peut être partiellement recouverte de panneaux afin de limiter l'ensoleillement sous réserve que la surface en produit verrier reste majoritaire.

Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours

Voie de desserte

La voie de desserte d'un terrain est la voie disposant de l'accès véhicule au terrain. Une propriété peut avoir plusieurs voies de desserte.

13. ANNEXE 2 – LISTE DES ESSENCES LOCALES

Les haies vives seront d'essences locales et champêtres (charmille, lilas, troène, abélia, prunellier, houx, buis, fusain, noisetier, lierre, chèvrefeuille...à l'exclusion des résineux type thuyas ou cyprès).

Ci-joint liste complète des arbres et arbustes sauvages de Seine et Marne.