



Département de Seine-et-Marne

Agglomération de Grand Paris Sud – Seine Essonne Sénart

Commune de Nandy

Envoyé en préfecture le 20/10/2021

Reçu en préfecture le 20/10/2021

Affiché le 20.10.21



ID : 077-217703263-20211018-202104341SUR2-AU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NANDY

Modification simplifiée n° 3

Règlement

Chronologie du PLU :

- Approuvé le 20 septembre 2004
- Modifié le 26 mars 2007
- Mis à jour le 28 août 2012
- Modifié le 8 juillet 2013
- Modifié le 19 mars 2018
- Modifié le 14 décembre 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal portant modification du Plan Local d'Urbanisme
de la commune, en date du ...

Le Maire, René RÉTHORÉ

Ville de Nandy

Agglomération Grand Paris Sud
9, Place de la Mairie - 77176 Nandy
Tél. : 01.54.19.29.29 - Fax. : 01.54.19.29.19
www.nandy.fr

SOMMAIRE

1. RAPPELS	2
2. DISPOSITIONS THEMATIQUES	5
2.1. Sur tout le territoire.....	5
2.2. Dans les espaces boisés.....	5
2.3. Dans la bande de protection des lisières.....	6
2.4. Dans les secteurs de milieux humides à protéger.....	6
2.5. Dans les zones inondables.....	6
2.6. Sur les éléments du patrimoine à protéger.....	7
3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ua	8
4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ub.....	16
5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Uc.....	21
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ud.....	25
7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 1AU.....	29
8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 2AU.....	38
9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N.....	40
10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Na.....	42
11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Nb.....	44
12. ANNEXE 1 - LEXIQUE	47
13. ANNEXE 2 - LISTE DES ESSENCES LOCALES.....	51

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 prennent 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 LEGISLATIONS 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~~ L.111-15, 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~~ R.111-4, 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 R.111-5~~, 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,
 - ~~donc le stationnement hors des voies publiques n'est pas assuré.~~
- ~~R.111.14.2 R.111-14~~, 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 R.111-27~~, 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.111.14 L.111-6~~, 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.
- 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 - MODALITES 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- ~~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.~~
- 6- ~~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.~~
- 7- L'article 6 est compris dans le présent règlement comme devant réglementer 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.
- 8- 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.



- 9- 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.
- 10- Les extensions modérées sont celles qui n'excèdent pas au choix :
- soit 20 % de la surface de plancher existante,
 - soit 30 m².
- ~~11- 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.~~
- ~~12- Les annexes sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction principale, accolés ou non à la construction principale. Elles comprennent entre autre :~~
- ~~1- Les bâtiments qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique.~~
 - ~~2- une piscine non ouverte au public, couverte ou non,~~
 - ~~3- 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.~~

2. DISPOSITIONS THEMATIQUES

2.1. SUR TOUT LE TERRITOIRE

Sont interdits :

- Le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides.
- ~~— Les lignes aériennes de distribution d'énergie, de télécommunication, sauf les installations provisoires. Quid d'une intervention sur les lignes aériennes existantes, est-ce que cela signifie que l'on doit les enterrer obligatoirement ?~~

Sont autorisés à condition de respecter les règles suivantes :

- ~~Les annexes des constructions autorisées ou existantes dans la zone.~~
- 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 ~~hors œuvre nette de plancher~~, qui sont sans effet sur le respect d'une règle ou n'aggravent pas son non-respect,
- ~~— Les extensions modérées dont les vérandas, de bâtiments existants qui ne satisfont pas à la réglementation de la zone;~~
 - ~~— Même si ces travaux ne respectent pas les articles 8 et 9;~~
 - ~~— Eventuellement en non-respect des articles 6 et 7 sur l'implantation des constructions mais à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.~~
- ~~— 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.~~

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.130-4~~ L.113-1 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.113-1 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. ~~Seuls sont autorisés les extensions modérées et l'aménagement des constructions existantes prévus au chapitre 2.1.~~

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

2.4. DANS LES SECTEURS DE MILIEUX HUMIDES A 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 ~~nonobstant les dispositions prévues au chapitre 2.1.~~

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 minimum à 20 centimètres au moins au dessus de la cote N.G.F. d'inondation fixée par les services compétents 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 et l'hôtel.

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 à condition qu'ils se situent 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 GENERALES 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.

RESEAU D'EAU POTABLE

~~Un terrain pour recevoir une construction ou installation 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.~~

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.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

~~Un terrain pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, 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.~~

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

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

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

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 20 ans.

Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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 MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle. 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 faitage (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 AMENAGEMENT 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 faitage 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 au-sol et le faitage.

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 opaques 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 faitages doivent être en solins maçonnés.

Les souches de cheminée doivent être soit enduites, soit en briques et se situer à proximité du faitage. 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 ~~0,30 m~~ 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 n'empiètent pas sur la chaussée véhicule et 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 maçonnées 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'adossément.

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 ~~0,20m~~ 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 en tuiles, en pierres, en briquettes ou en béton préfabriqué,
- 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 en tuiles, en pierres, en briquettes ou en béton préfabriqué,
- 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.

Sont interdits pour les clôtures :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...).



- les grillages ou éléments ajourés doublés de toiles, de bâches, de canisses, de brise-vue, de haie artificielle...
- les gabions.

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	<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'Etat - aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat 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 m ² 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 hors œuvre nette 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 doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes seront composées d'essences locales (cf annexe 2). Leurs hauteurs ne devront pas être supérieures à 2 m.



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

~~Sans objet~~ La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé 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 450m² 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 à condition qu'ils se situent 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 GENERALES 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.

RESEAU D'EAU POTABLE

~~Un terrain pour recevoir une construction ou installation 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.~~

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.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

~~Un terrain pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, 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.~~

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

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

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

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 20 ans.

Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ 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 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 MEME PROPRIETE

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

Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ 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 AMENAGEMENT 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 hors-œuvre 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 n'empiètent pas sur la chaussée-véhicule et 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 ~~0,20m~~ 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 façade 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) dont la hauteur ne peut pas dépasser 1,50 m, doublé ou non d'une haie. Tous les éléments maçonnés devront obligatoirement comporter un chaperon en tuiles, en pierres, en briquettes ou en béton préfabriqué.
- soit d'un muret d'une hauteur de 0,50m maximum 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 de couleur verte (RAL 6009) ou gris anthracite (RAL 7016) sur poteau métallique sans soubassement visible, noyé dans la haie 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) dont la hauteur ne peut pas dépasser 1,50 m, doublé ou non d'une haie. Tous les éléments maçonnés devront obligatoirement comporter un chaperon en tuiles, en pierres, en briquettes ou en béton préfabriqué.
- soit d'un muret d'une hauteur de 0,50m maximum 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 de couleur verte (RAL 6009) ou gris anthracite (RAL 7016) sur poteau métallique sans soubassement visible, noyé dans la haie doublé ou non d'une haie.
- soit de treillages en bois.

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

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 sportifs publics peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

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.

Sont interdits pour les clôtures :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...),
- les grillages ou éléments ajourés doublés de toiles, de bâches, de canisses, de brise-vue, de haie artificielle...,
- les gabions.

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 - deux un emplacement par logement de type studio

- deux emplacements par logement
 - un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'Etat
 - aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisé en transformation amélioration de bâtiment existant
- Activités commerciales, services, professions libérales
~~Activités économiques autres que commerciale :~~
- trois emplacements pour 100m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur.
 - ~~40% de la surface de plancher consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation avec un maximum 150% de la surface de plancher pour les commerces.~~
- Bureaux
- un emplacement pour 55 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur
- Activités artisanales
- un emplacement pour 50m² de surface de plancher
- Hôtels et équipements collectifs résidentiels
- un emplacement par chambre
- Restaurants, salle de conférence...
- un emplacement pour 10 m² 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 doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes seront composées d'essences locales (cf annexe 2). Leurs hauteurs ne devront pas être supérieures à 2 m.

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

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

Sans objet. 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 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 ~~et notamment toute création de logements collectifs.~~

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 2m³ au sol et 1,50 m de hauteur ainsi que les piscines à condition qu'ils se situent 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

~~RESEAU D'EAUX USEES :~~

~~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.~~

RESEAU D'EAU POTABLE

~~Un terrain pour recevoir une construction ou installation 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.~~

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.

RESEAU 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 20 ans.

Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle. 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 un coefficient d'occupation des sols.

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 MEME PROPRIETE

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 AMENAGEMENT 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 parfait 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 ~~0,20m~~ ~~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 ~~doit comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes~~ 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.

Sont interdits pour les clôtures :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...),
- les grillages ou éléments ajourés doublés de toiles, de bâches, de carisses, de brise-vue, de haie artificielle...
- les gabions.

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'Etat |
| | - aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisé en transformation amélioration de bâtiment existant |

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

Espaces-libres

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.)

~~Sans-objet.~~ 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.

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

RESEAU D'EAU POTABLE

~~Un terrain pour recevoir une construction ou installation 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.~~

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.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

~~Un terrain pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, 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.~~

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

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

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

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 20 ans.

Ud 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ 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 un coefficient d'occupation des sols.

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 MEME PROPRIETE

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

Ud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Ud 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

La hauteur totale de la clôture ne peut pas excéder 2,00 m 1,80 m.

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

Sont interdits pour les clôtures :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...),
- les grillages ou éléments ajourés doublés de toiles, de bâches, de canisses, de brise-vue, de haie artificielle...,
- les gabions.

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

Espaces libres

Les haies en clôtures ou accompagnant les stationnements doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes seront composées d'essences locales (cf annexe 2). Leurs hauteurs ne devront pas être supérieures à 2m.

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

~~Sans objet~~ La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé 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 à condition qu'ils se situent 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 GENERALES 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.

RESEAU D'EAU POTABLE

~~Un terrain pour recevoir une construction ou installation 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.~~

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.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

~~Un terrain pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, 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.~~

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

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.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

~~Les eaux pluviales ne peuvent être raccordées au réseau public que si celui-ci est destiné à recevoir des eaux pluviales.~~

~~Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées au réseau ou à un émissaire naturel qu'avec un débit maximal compatible avec ce réseau ou cet émissaire.~~

~~Les eaux pluviales issues des voiries et aires de stationnement pour véhicules motorisés doivent subir un traitement de dépollution des hydrocarbures et autres polluants notables, avant soit rejet ou infiltration au milieu naturel, soit rejet au réseau.~~

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 20 ans.

1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ 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 un coefficient d'occupation des sols.

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 d'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 ~~minimum~~.

En outre, la partie de la construction ou de l'annexe affectée au stationnement couvert doit s'implanter avec un recul d'au moins ~~6m~~ 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,