

# Zone UB

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UB correspond aux extensions plus ou moins récentes du bourg.

Deux sites sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU :

- Impasse de Nozole,
- Le Château / Poirier Saint Rémi.

### RAPPELS DIVERS

□ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, et dans les sites délimités au vu de délibération du conseil municipal.

□ Les démolitions sont soumises au permis de démolir :

- dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques
- conformément à la délibération du Conseil municipal, en date du 11/04/2008, prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme

□ La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.

□ Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable :

- dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;
- dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du 11/04/2008.

□ Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

□ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.

# I. Affectations des sols et destination des constructions

## UB1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UB
Habitat	<i>Logement</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Hébergement</i>	<span style="color: green;">●</span>
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<span style="color: orange;">●</span>
	<i>Restauration</i>	<span style="color: orange;">●</span>
	<i>Commerce de gros</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<span style="color: orange;">●</span>
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	<span style="color: orange;">●</span>
	<i>Cinéma</i>	<span style="color: orange;">●</span>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Établissements d'enseignement</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	<span style="color: orange;">●</span>
	<i>Équipements sportifs</i>	<span style="color: orange;">●</span>
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	<span style="color: green;">●</span>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Exploitation forestière</i>	<span style="color: red;">●</span>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Entrepôt</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Bureau</i>	<span style="color: orange;">●</span>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<span style="color: red;">●</span>

**Sont de plus interdits :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable., sauf pour la zone UB « chemin du Paradis » où, conformément à l'article L101-2 3° du Code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit notamment viser « des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat (...) ».
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers, et pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

**UB2. Les autorisations sous conditions particulières****AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS*****Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »***

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

***Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :***

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

Article L151-19 du Code de l'urbanisme

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

***Protection des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151.23 du CU :***

Article L151-23 du Code de l'urbanisme

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et*

*définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

#### **Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :**

Dans les sites d'OAP identifiés sur le plan de zonage, les aménagements et constructions devront respecter les OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

#### **Servitude d'Utilité Publique PM2**

Une partie du secteur pavillonnaire situé en zone UB rue du Bois de la Sainte et de la zone commerciale en zone UDc font l'objet d'une servitude d'utilité publique PM2. Celle-ci délimite un périmètre au sein duquel demeurent des remblais résiduels issus des activités passées de la société MARANDE antérieurement installée sur ce site.

En raison de la vocation d'habitat du périmètre, l'arrêté instaurant cette servitude doit être pris en compte, avec notamment l'obligation d'un confinement pérenne des pollutions éventuelles et de l'élaboration d'une étude géotechnique avant toute construction de bâtiment.

#### **Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

### **AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES**

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les bâtiments à vocation de restauration, d'artisanat, de commerce de détail, d'activité de services, d'hébergement hôtelier et d'équipements sportifs sous réserve d'une taille modérée, d'une parfaite intégration dans les bâtis existants et d'une absence totale de nuisance au voisinage (sonore, olfactif ou visuelle).
- Les cinémas et les salles de spectacle de taille limitée à 50 places.

## **UB3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Pas de prescriptions particulières.

## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

### UB4. Volumes et implantations des constructions

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

#### 4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

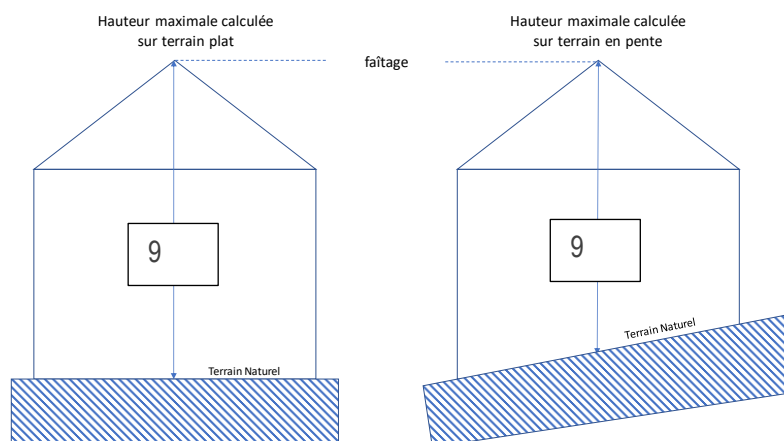
##### Exemptions :

- Les équipements publics.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

#### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C**, avec **9 mètres maximum au faîtage**, sauf pour le secteur de l'OAP de la Nozole où les constructions ne devront pas dépasser 8 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faîtage**.

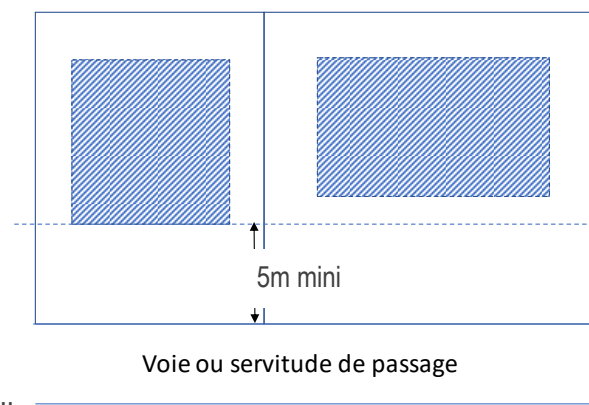
**Exceptions :**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.

**4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques (seules les constructions indiquées ci-dessous pourront être implantées dans les zones non aedificandi identifiées sur le plan de zonage), les constructions sont implantées à au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc).

Constructions autorisées dans les zones d'aedificandi : exclusivement les constructions relatives à l'entretien et à l'aménagement des espaces verts : abris de jardin, serres de jardin, kiosques de jardin, abris à bois, massifs paysagés...

**Exceptions :**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

**■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

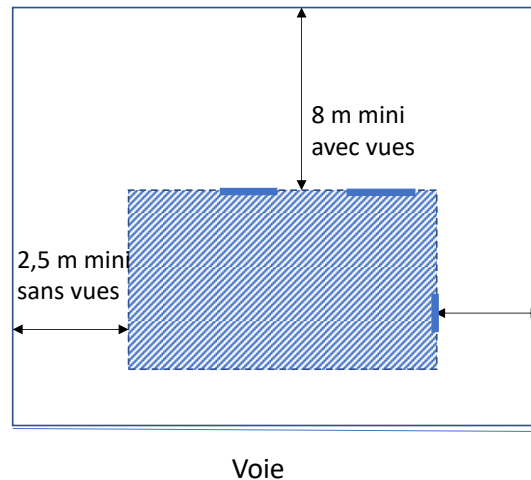
Sauf indications contraires (zone non aedificandi) portées aux documents graphiques, les constructions principales peuvent être implantées :

- **sur une limite séparative latérale ;**
- **ou en retrait de ces dernières.**



En cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- **au moins 8 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 2,5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.

Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

**Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.**

**Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.**

#### Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

#### ■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 2,5 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

#### Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## UB5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

---

### 5.1. GENERALITES

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

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

**Ainsi, dans le périmètre de protection de l'Eglise**, des prescriptions particulières pourront être imposées par l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés.

### 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

#### Les volumes et terrassements

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

#### Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

##### **Formes de toitures :**

**Les toitures à pentes** seront comprises entre 35 et 45°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

En terme de matériaux :

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.



### **Les ouvertures en toiture**

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- Sur les façades donnant sur les voies :

L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les châssis de toit sont préférentiellement dans l'axe des percements inférieurs de la façade, encastrés dans la couverture et avec les plus grands côtés dans le sens de la pente.

### **Edicules et ouvrages en toitures :**

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

## **Les façades**

### **Aspect des façades**

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.) sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Sur les façades, les couleurs et teintes criardes ou vives ainsi que le blanc pur sont interdits. Les teintes sobres et naturelles dans la gamme des beiges et gris ocrés et bois naturel sont privilégiées pour les façades.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les enduits doivent être réalisés dans des teintes régionales et avec des finitions d'enduits lissés, grattés fin, voire talochés.

### **Les ouvertures**

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment. Elles sont préférentiellement en bois. Le métal peut être toléré pour les bâtiments plus récents, mais les matériaux synthétiques ainsi que les menuiseries de teintes blanches ou beiges ne sont pas autorisées.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. Cette prescription ne concerne pas les commerces.

### **Ouvrages et éléments techniques**

Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public. Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public.



Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

## Les matériaux des façades et toitures

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France (cf. palette de couleurs en annexe). Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

### 5.3. LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les plaques de béton, revêtues et non revêtues sont interdites en façade et/ou visible de la voie publique. Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.

### 5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresse motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

### 5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

#### Performances énergétiques

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

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UA4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

## Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti : leur installation ne devra pas être visible depuis l'espace public ou les limites séparatives à l'exception des panneaux photovoltaïques en toiture, et qu'elle ne doit produire aucune nuisance sonore, visuelle ou olfactive.

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

## Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.

## UB6. Insertion paysagère et aménagement des abords

### 6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

#### Règles générales

Les espaces végétalisés représenteront au moins 50% de la superficie de l'ensemble du terrain.

#### Dispositions particulières

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.

### 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m<sup>2</sup>, elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

50 % des marges de reculement par rapport à la RD 191 seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules. De plus, il sera respecté un « espace tampon » au droit du projet Essonne Habitat déposé en Mairie (conformément au permis

modificatif (juillet 2002) du permis de construire n°PC9124400F1001 du 15 avril 2000 - Dossier paysager / Décret n°94-408 du 18 mai 1994).

Il devra être planté le long de la RD 191 un arbre d'alignement tous les 10 m afin de donner une façade uniforme.

Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.

Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

## UB7. Stationnements

### 7.1 PRINCIPES

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

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

### 7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Au moins 2 places / logement construit, reconstruit ou transformé

Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 3 logements sera exigée.

- **Pour les activités autorisées :**

- une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement,

- pour les commerces inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : il n'est pas exigé de places.

- pour les bureaux : 1 pl/55 m<sup>2</sup> de SDP minimum

- **Hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre.

- **Autres occupations du sol :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

### 7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

#### 7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

## III. Desserte, équipements et réseaux

### UB8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

---

#### 8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sa largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m et sera portée à un minimum de 5 m s'il dessert au moins 2 logements et/ou au moins 200 m<sup>2</sup> de SDP d'activités.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

#### 8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

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

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

## UB9. Desserte par les réseaux

---

### 9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLU).

Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

### Eaux pluviales

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

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



Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrées peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

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

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

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

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

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

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

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

### **9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)**

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.